



# PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

## REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION N°1

- Révision générale du POS et passage en PLU  
Arrêté le 24 janvier 2013  
Approuvé le 19 décembre 2013

- Modification n°1 du PLU :  
Arrêtée le 3 mars 2017

PIECE DU PLU

5

# Sommaire

Sommaire .....	2
<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA .....	6
TISSU AGGLOMERE ANCIEN .....	6
CHAPITRE 2 : ZONE UB .....	12
CHAPITRE 3 : ZONE UC .....	20
CHAPITRE 4 : ZONE UI.....	28
CHAPITRE 4 : ZONE UT.....	34
CHAPITRE 5 : ZONE UE.....	40
CHAPITRE 7 : ZONE UP.....	44
CHAPITRE 8 : ZONE US.....	47
CHAPITRE 9 : ZONE UZAC .....	50
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>56</b>
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU .....	58
CHAPITRE 3 : ZONE 1AU <sub>i</sub> .....	66
CHAPITRE 4 : ZONE 1AUL.....	71
CHAPITRE 5 : ZONE 1AUE .....	76
CHAPITRE 6 : ZONE 2AU .....	79
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>81</b>
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	82
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES &amp; FORESTIERES .....</b>	<b>90</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	91
CHAPITRE 2 : ZONE Nh-Nr .....	99
CHAPITRE 3 : ZONE NL.....	106
<b>ANNEXES.....</b>	<b>111</b>
ANNEXE N°1:.....	112
CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	112
ANNEXE N°2:.....	114
DEFINITIONS .....	114
ANNEXE N°3:.....	117
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	117

Envoyé en préfecture le 09/03/2017  
Reçu en préfecture le 09/03/2017  
Affiché le PLU - R  
ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

ANNEXE N°4:..... 120  
CIRCULAIRE XYNTHIA DU 7 AVRIL 2010 ..... 120  
ANNEXE N°5:..... 131  
Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés..... 131

# TITRE I – DISPOSITIONS

## APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

PLU - R

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » :

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des commerces en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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.

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.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

##### Eaux pluviales

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

#### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé ou autorisé sur demande motivée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement. Pour les garages il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

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

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.

La marge de recul par rapport à la ou les autres limites devra être d'au moins 2m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **1) Hauteur maximale absolue**

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

### **2° Dépendances**

**Les constructions non habitables à usage de dépendances** (atelier, remise...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faitage
<b>3m</b>	<b>5m</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

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

### 1) Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L123-1-5. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### 2) Rappel de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

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

### 3) Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs:

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Couvertures et toitures

Dans le cas de toiture en pente, les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les dépendances sont obligatoirement couvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

### c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres :

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### a. Constructions neuves

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être enduits ou constitués de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### *b. Rénovations*

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,...) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,...) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

#### **L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

## **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB est affectée principalement à l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

#### Rappels

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » :

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des commerces en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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.

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.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, 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.

##### Eaux pluviales

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE UB 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies.

Pour les garages, détachés de la construction principale, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification pour des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 70%).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

## 2° Dépendances

**Les constructions non habitables à usage de dépendances** (atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faitage
<b>3m</b>	<b>5m</b>

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

## ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

### 1) Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

**b. Couvertures et toitures :**

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

**c. Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

**Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

**Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

**d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

**2) Dispositions particulières****a. Constructions neuves**

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### *b. Rénovations*

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

#### *c. Extensions et dépendances*

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### *d. Vérandas*

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

### **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

PLU - R

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 3 : ZONE UC

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UC** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinue. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur **UCa** correspondant aux hameaux de grande taille.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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.

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.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

**La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite hors agglomération, sauf pour améliorer la sécurité.**

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, 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.

##### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE UC 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### En secteur UC et UCa :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages détachés de la construction principale, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

### De plus, en secteur UCa uniquement :

Le recul est porté à 10m par rapport à la limite des emprises publiques et voies des routes départementales hors agglomération.

### Pour tous les secteurs :

Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :

- RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

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

### En secteur UC :

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

**En secteur UCa :**

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

**Pour toutes les zones :**

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**En secteur UC :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 60%).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**Secteur UCa :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 40%).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## ARTICLE UC 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder **8m**.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

## 2° Dépendances

**Les constructions non habitables à usage de dépendances** (atelier, remise, ...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
--	-----------------------------

3m

5m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

## **ARTICLE UC 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### *a. Matériaux, ravalement et couleurs*

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### *b. Couvertures et toitures :*

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon

#### *c. Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### *b. Rénovations*

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

### *c. Extensions et dépendances*

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### *d. Vérandas*

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

## **SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 09/03/2017  
Reçu en préfecture le 09/03/2017  
Affiché le PLU - R  
ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 4 : ZONE UI

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone UI est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

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

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

#### Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone
- Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;

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

#### Dans la zone Ui :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La loge de gardiennage destinée 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'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,

Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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 sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, 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.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Électricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### *a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

Les couleurs de bardage seront de tonalité discrète (ton gris dominant)

Les couleurs vives et le blanc sont exclues sauf par touche sur de petits volumes entiers

En aucun cas il ne sera accepté de teintes alternées (rayures) sur une même façade

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

#### *b. Couvertures et toitures*

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

#### *c. Clôtures*

Les clôtures doivent être constituées de grillage métallique à maille rigide dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, de couleur gris anthracite doublée de haies végétales), sauf nécessité impérative liée au classement de l'établissement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

Les portails et portillons seront en grille métallique à maille verticale de couleur égale à la clôture.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, enseignes d'entrée ...) doivent être intégrés dans des murets techniques béton lasuré soigné proprement mis en œuvre et traiter en harmonie avec la construction et les espaces publics. La hauteur de l'ouvrage sera celle de la clôture.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

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

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

## **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**

### **1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement seront traitées en revêtement perméable afin de limiter le ruissellement.

### **2) Aire de stockage**

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

Les aires de stockage seront traités en enrobé.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Pour les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement. Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 09/03/2017  
Reçu en préfecture le 09/03/2017  
Affiché le PLU - R  
ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 4 : ZONE UT

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone UT correspond à la friche industrielle située au cœur de Doelan. Seules les activités artisanales, commerciales et liées au tourisme seront autorisées. Il s'agit d'accueillir des activités liées à l'hébergement touristique.

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

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

#### Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les activités industrielles
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone
- Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement ou le gardiennage des installations ou activités liées au tourisme :

- qu'elle s'intègre aux bâtiments existants,
- que leur surface de plancher ne dépasse pas 115m<sup>2</sup>

Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UT 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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 voisins.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, 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.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Électricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées en limite des emprises publiques et des voies ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé ou autorisé sur demande motivée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement. Pour les garages il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite des emprises publiques et des voies.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

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

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.  
La marge de recul par rapport à la ou les autres limites devra être d'au moins 2m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Non réglementé

## ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

### 2° Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (atelier, remise...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faitage
3m	5m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

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

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.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### *a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### *b. Couvertures et toitures*

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

#### *c. Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.

- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

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

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

## **ARTICLE UT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**

### **1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

### **2) Aire de stockage**

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

## **ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement,

nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement. Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 : ZONE UE

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE2
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- hébergements hôteliers
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de logements de gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 09/03/2017  
Reçu en préfecture le 09/03/2017  
Affiché le PLU - R  
ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 7 : ZONE UP

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone UP est destinée aux activités maritimes et portuaires correspondant à l'anse de Doelan, port du Bas-Pouldu, Pouldu-plaisance et Porsmorvic. Elle se situe sur le domaine public maritime.

### Rappels

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article Up.2 y compris les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation, et y compris les logements de fonction.

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

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'avis de l'Etat :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

### ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, 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.

##### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

### **Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

## **ARTICLE UP 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

# CHAPITRE 8 : ZONE US

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone US est destinée aux constructions et installations nécessaires pour le fonctionnement de la station d'épuration de Clohars-Carnoët.

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

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- hébergements hôteliers
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

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

Non réglementé.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE US 3 - VOIRIE ET ACCES

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

### ARTICLE US 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE US 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en observant une marge de recul d'au moins égale à 2 m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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.

### *Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.

Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.

- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **ARTICLE US 11 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

# CHAPITRE 9 : ZONE UZAC

La ZAC du Pouldu, créée par arrêté préfectoral du 3 mars 1971, modifiée en date du 17 mars 1972, en date du 12 mars 1980 et en date du 29 avril 1982.

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UZAC** correspond à la ZAC du Pouldu. La zone **UZAC** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes quelque soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZAC 3 - VOIRIE ET ACCES

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

### ARTICLE UZAC 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2) Assainissement

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

### Eaux pluviales

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

## ARTICLE UZAC 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Dans le cas où un plan masse est établi, les constructions pourront être implantées à 1m minimum de l'alignement des voies de desserte intérieure.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en observant une marge de recul d'au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UZAC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UZAC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder **8m**.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

## 2° Dépendances

**Les constructions non habitables à usage de dépendances** (atelier, remise...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faitage
<b>3m</b>	<b>5m</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

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

### Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

### 1) Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon

#### c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### *b. Rénovations*

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

### *c. Extensions et dépendances*

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### *d. Vérandas*

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE UZAC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

## **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

PLU - R

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

PLU - R

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

La zone comprend les secteurs suivants :

- 1AU : zone d'urbanisation à vocation d'habitat et les activités et équipements qui y sont liés
- 1AUZAC : zone d'urbanisation sous la forme d'une ZAC

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

**La zone 1AUZAC est conditionnée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.**

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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.

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.

#### 2) Voies de desserte

Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis dans la zone 1AUZAC :

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

### Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Seules les voies d'un linéaire supérieur à 100 mètres ont l'obligation d'être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE 1AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, 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.

#### **Eaux pluviales**

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1AU 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **Secteur 1AUZAC uniquement :**

Non réglementé.

### **Secteur 1AU uniquement :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions

doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis dans la zone 1AUZAC :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies.

Pour les garages détachés de la construction principale, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement de la voie ;
- soit en retrait de l'alignement avec une distance minimum de 2 mètres ;
- soit en retrait de l'alignement avec une distance minimum de 0,90 mètres si les logements sont de type collectif.

Les abris de jardins doivent obligatoirement respecter un retrait de 1m50 minimum par rapport à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

## **ARTICLE 1AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans la zone 1AUZAC, pour les abris de jardins, le recul minimum à respecter, en cas de non implantation en limite séparative, est réduit à 1m50 m minimum.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 80%)..

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en 1AUZAC :**

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

**Uniquement dans la zone 1AUZAC :**

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements, aux logements collectifs et semi-collectifs ne peut excéder 15 mètres et 11 mètres pour les logements individuels.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

## **2° Dépendances**

**Les constructions non habitables à usage de dépendances** (atelier, remise...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

<b>Hauteur maximale à l'égout des toitures*</b>	<b>Hauteur maximale au faitage</b>
<b>3m</b>	<b>5m</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**En secteur 1AUZAC**, cette hauteur est réduite à 2m50 mètres pour les abris de jardins.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

**Les règles définies ci-dessus** ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

## ARTICLE 1AU 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

### 1) Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité est admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade. Aucun conduit ne pourra être installé sur les pignons.

#### c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### Les clôtures sur rue :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.

Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.

- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures en secteur 1AUZAC :**

- Donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile, correspondant à la façade d'un lot, si elles sont souhaitées, seront obligatoirement végétales, haies libres (non taillées) éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- En limite d'un espace public, mais ne correspondant pas à la façade d'accès d'un lot, seront obligatoirement de type végétales, haies composées d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Éventuellement, une haie mono spécifique pourra être installée en bordure de coulée verte.
- En limites privatives : si elles sont souhaitées, seront obligatoirement de type végétales, haies d'essences variées ou mono spécifiques éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Pour les constructions implantées en contiguïté, il est autorisé des brises vues, en façade avant et arrière, sur la ou les limites latérales sur laquelle la construction est implantée. Leur dimension est limitée à 1m80 mètres de hauteur.
- Pour les logements collectifs ou semi-collectifs, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront constituées soit : - d'une haie qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage - d'un mur ou muret pouvant être surmonté de grilles barreaudées le tout ne dépassant pas 1m60 pouvant être doublé d'une haie - de grilles barreaudées d'une hauteur maximale de 1m60 pouvant être doublées d'une haie.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### *b. Rénovations*

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

### *c. Extensions et dépendances*

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### *d. Vérandas*

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis dans la zone 1AUZAC :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en zone 1AUZAC**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

**Uniquement en zone 1AUZAC,**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 % de la surface totale de la parcelle. Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de : 80 % de la surface totale de la parcelle pour les immeubles d'habitat collectif ou semi collectif et de 70% de la surface totale de la parcelle pour les logements individuels groupés.

**SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 : ZONE 1AUi

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUi** est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings ;
- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

### ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble :

La loge de gardiennage destinée 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'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,

Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUi 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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 sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

## 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

## ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2) Assainissement

#### Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, 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.

#### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit de fuite est limité au seuil maximum de 3 litres par seconde et par hectare.

### 3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 1AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite des emprises publiques et voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- **RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.**
- **RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**
- **RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

## **ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUI 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUI 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

a. *Matériaux, nature du ravalement et couleurs*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

Les couleurs de bardage seront de tonalité discrète (ton gris dominant).

Les couleurs vives et le blanc sont exclues sauf par touche sur de petits volumes entiers.

En aucun cas il ne sera accepté de teintes alternées (rayures) sur une même façade.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

#### *b. Couvertures et toitures*

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

#### *c. Clôtures*

Les clôtures doivent être constituées de grillage métallique à maille rigide dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, de couleur gris anthracite doublée de haies végétales), sauf nécessité impérative liée au classement de l'établissement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

Les portails et portillons seront en grille métallique à maille verticale de couleur égale à la clôture

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, enseignes d'entrée ...) doivent être intégrés dans des murets techniques béton lasuré soigné proprement mis en œuvre et traiter en harmonie avec la construction et les espaces publics. La hauteur de l'ouvrage sera celle de la clôture.

## **2) Dispositions particulières**

### *a. Constructions neuves*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

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

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

## **ARTICLE 1AUI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**

### **1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement seront traitées en revêtement perméable afin de limiter le ruissellement.

### **2) Aire de stockage**

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

Les aires de stockage seront traités en enrobé.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Pour les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 : ZONE 1AUL

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **1AUL** est destinée aux constructions et installations liées aux équipements hôteliers et aux colonies de vacances.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

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

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUL
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

### ARTICLE 1AUL 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble :

- **Les constructions liées au logement de gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone dans la limite de 115m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUL 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ». Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE 1AUL 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

##### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE 1AUL 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- **RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.**
- **RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**
- **RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

## **ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Secteur 1AUL :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### *Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### **ARTICLE 1AUL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

### **ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 : ZONE 1AUE

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **1AUE** est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

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

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- hébergements hôteliers
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

### ARTICLE 1AUE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE 1AUE 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1AUE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

## **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

## **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 11 mètres au point le plus haut, hors cheminée et superstructure.

La hauteur des dépendances ne peut excéder à 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

### **ARTICLE 1AUE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

### **ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies de desserte du terrain.

### ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

## **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

## **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# CHAPITRE 1 : ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un sous-secteur Azh qui délimite les zones agricoles humides recensées sur le territoire communal. Dans ces zones, toute construction, installation ou extension de construction existante, et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont strictement interdits.

### Rappels

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme).

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Toute construction, installation ou utilisation du sol non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Toute construction, installation ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination à l'exception de ceux identifiés aux documents graphiques ;
- Les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- L'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

- Le stationnement de caravanes quelques soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principal de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;

**Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article A.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.**

**Sont en outre interdits en secteur Azh :**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment:
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - plantation ou introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A.2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1) 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.

**2) Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :
  - a. qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;
  - b. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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 de fonction supplémentaire pourra être admise si la nécessité d'un tel logement est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée du fonctionnement de l'exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>) ;

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur ;
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 3) Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

### 4) Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- L'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

### 4. Sont seuls admis en secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- 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 aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;

b- 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.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) 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.

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.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### 2) Voies de desserte

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite hors agglomération, sauf pour améliorer la sécurité.**

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

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

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

#### 2) 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 de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### 3) Electricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
8 m	12 m	10 m

La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

### Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

### 1) Dispositions communes à toutes constructions

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

#### a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Bâtiments d'exploitation**

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

### **b. Constructions à usage d'habitation**

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans l'environnement existant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

### **c. Extensions et dépendances**

Une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.  
Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIERES

# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone comprend différents secteurs particuliers :

- **Ns (Nsm sur la partie maritime)** délimitant au titre de la loi littoral du 3 janvier 1986, les espaces terrestres et marins, les 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 (en application des articles L.121-23 à 30 et L. 121-50 du Code de l'Urbanisme)

- **Nzh**, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal.

- **Nmo**, correspondant aux zones de mouillages autorisées sur le DPM.

- La zone **Nh** est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

- La zone **Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, situées dans la zone rurale et en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole. Elle comprend un sous-secteur **Nra** où les activités artisanales et commerciales sont autorisées. Ce sous-secteur correspond aux activités localisées au sein des hameaux. Conformément à la loi littoral, leur développement sera limité.

- La zone **NL** est affectée aux campings existants.

La zone **NLa** est dédiée aux aménagements légers de loisirs à l'intérieur duquel aucune construction ne sera autorisée.

*Afin de faciliter la prise de connaissance des règles d'urbanisme, un chapitre spécifique a été rédigé pour les secteurs **Nh**, **Nr (Nra)** et **NI (Nla)**.*

### Rappels

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme).

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Dans l'ensemble de la zone

- toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article N 2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2 ;
- le camping et le caravanage sous quelle que 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 (yourtes, chalets, containers...), groupées ou isolées,
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

#### Dans le secteur Nzh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - plantation ou introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

#### Dans le secteur Ns (Nsm sur la partie maritime)

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - la création de plans d'eau
  - le défrichement
- Toute construction, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

#### Dans le secteur Nmo

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **Dans le secteur N**

**Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords ;

**Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seules sont autorisées :**

- La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- Une seule extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes ;
- La réalisation en continuité du bâti ;
- Une extension des constructions existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

### **Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nzh et Ns**

- 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...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une nécessité impérative.

### **Dans le secteur Nzh, sont autorisés :**

- 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 (**après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R123-33 du code de l'environnement**) :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
  - 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 ;
  - les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales ;
  - les installations et équipements techniques d'intérêt collectif ;

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et **de restauration ou de** réhabilitation de la zone humide.

#### Dans le secteur Ns (Nsm sur la partie maritime)

- 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 services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- 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 aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).
  - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - d) A 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 mètres carrés de surface de plancher ;
    - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - e) 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. 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.

#### En plus dans le secteur Nsm

- a) Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- b) Les constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou compatibles avec la vocation du domaine public maritime, en précisant que leur réalisation peut être soumise à enquête publique réalisée, le cas échéant, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- c) L'aménagement de zones de mouillages et d'équipement légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R.2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D.341-2, R.341-4 et R.341-5 et suivants du code du tourisme, et le cas échéant, l'implantation de mouillages individuels hors port et ZMEL.

- d) Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, d'énergie renouvelable en mer et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

### **Dans le secteur Nmo**

**Sont admis dans le sous-secteur Nmo, l'aménagement de ZMEL destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R.2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D.341-2, R.341-4 et R.341-5 et suivants du code du tourisme, et le cas échéant, l'implantation de mouillages individuels à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes. .**

## **SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) Accès**

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### **2) Voies de desserte**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite hors agglomération, sauf pour améliorer la sécurité.**

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1) Alimentation en eau potable**

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

#### **2) Assainissement**

##### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- **RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.**
- **RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**
- **RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

De plus, le recul est porté à 10m par rapport aux limites des emprises publiques et voies des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 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

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excèdera pas 8 mètres au faitage.

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

### Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### Rappel

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.

### Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

#### c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

### Les clôtures sur rue :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées

## **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : ZONE Nh-Nr

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Nh** est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

La zone **Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, situées dans la zone rurale et en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur **Nra** où les activités artisanales et commerciales sont autorisées. Ce sous-secteur correspond aux activités localisées au sein des hameaux. Conformément à la loi littoral, leur développement sera limité.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

#### Rappels

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme).

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

### ARTICLE Nh-Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article N 2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2 ;
- le camping et le caravanage sous quelle que 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 (yourtes, chalets, containers...), groupées ou isolées,
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

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

#### 1. Sont admis 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

#### 2. Sont également admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,

- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,

- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse,

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général.

**En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La **restauration sans changement de destination des constructions existantes non en ruine**, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- L'**extension mesurée d'une habitation et des dépendances**, en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n° 1, et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**Aucune extension ne sera possible pour les bâtiments de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

- **Les changements de destination avec restauration, dans les volumes existants**, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines **et qu'ils ne créent pas de logement.**

- **La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur de 3,5 m maximum sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.**

- **La réalisation de piscines de superficie maximale de 25m<sup>2</sup> de bassin.**

**En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La **restauration sans changement de destination des constructions existantes non en ruine**, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- L'**extension mesurée d'une habitation et des dépendances**, en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n° 1, et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**Aucune extension ne sera possible pour les bâtiments de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

- **Les changements de destination avec restauration, dans les volumes existants**, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines **et qu'ils ne créent pas de logement.**

- **La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur de 3,5 m maximum sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.**

- **La réalisation de piscines de superficie maximale de 25m<sup>2</sup> de bassin.**

**Dans le secteur Nra seulement seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- l'extension des constructions existantes, dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec le bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité commerciale et ou artisanale.

- l'extension mesurée des annexes et dépendances, dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec le bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % par rapport à la surface au sol du bâtiment existant à la date de publication de la révision, et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Nh-Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### 2) Voies de desserte

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite hors agglomération, sauf pour améliorer la sécurité.**

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE Nh-Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

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

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

##### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus

de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **ARTICLE Nh-Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- **RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.**
- **RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**
- **RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

De plus, le recul est porté à 10m par rapport aux emprises publiques et aux voies des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh-Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh-Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excédera pas 8 m au faîtage.

### **ARTICLE Nh-Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

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.

### **Dispositions communes à toute construction**

#### *a. Matériaux, ravalement et couleurs*

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### *b. Couvertures et toitures :*

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon

#### *c. Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### **Les clôtures sur rue :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### **Les clôtures sur limite séparative :**

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre

- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### **ARTICLE Nh-Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

### **ARTICLE Nh-Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh-Nr 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 : ZONE NL

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NL** est affectée aux campings existants.

La Zone **NLA** est dédiée aux aménagements légers de loisirs à l'intérieur duquel aucune construction ne sera autorisée.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article NL 2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article NL 2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article NL 2 ;
- L'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs

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

#### En secteur NL

**Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

- l'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping ou autres activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau
- Le camping et caravanage
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs

#### En secteur NLa

**Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

- les aménagements légers de loisirs liés et nécessaires à l'activité de camping ou autres activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### 2) Voies de desserte

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite hors agglomération, sauf pour améliorer la sécurité.**

Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

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

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

##### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

#### 3) Electricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies.

**Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :**

- RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 2 m.

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

Non réglementé.

## ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excédera pas 8 m au faitage.

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

### 1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-16.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. 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.

## 2. Dispositions communes à toute construction

### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

### b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

### c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim) et les bâches plastifiées sont interdites.

#### Les clôtures sur rue :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètres doublés d'une haie végétale
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

#### Les clôtures sur limite séparative :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre
- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.  
Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.
- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.
- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

### **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés figurent dans l'annexe 5.

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

# ANNEXES

# ANNEXE N°1 :

## CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain</b>	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	<b>Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement</b>	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
<b>Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement</b>	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.	
		Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.	
<b>BATIMENT NEUF</b>	<b>Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes</b>	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.

		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
	<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

# ANNEXE N°2:

## DEFINITIONS

---

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques)

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)** : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par une voûte.

**Dépendance** : Tout édifice non habitable accolé au volume principal (appentis, atelier, remise...)

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

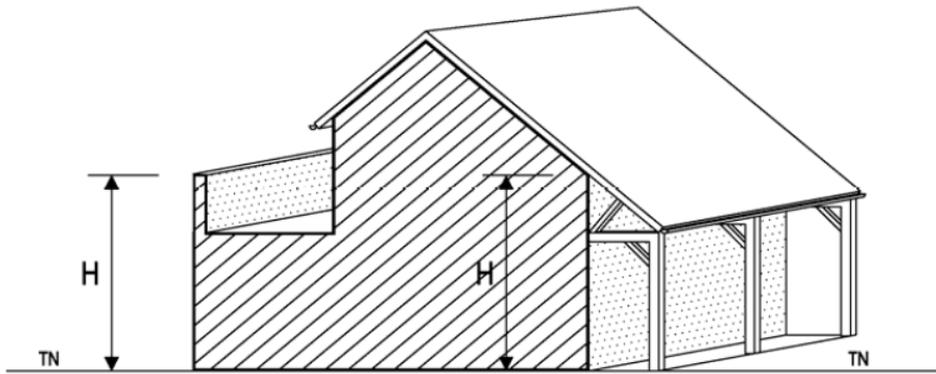
**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et la surface de l'unité foncière.

**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faitage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

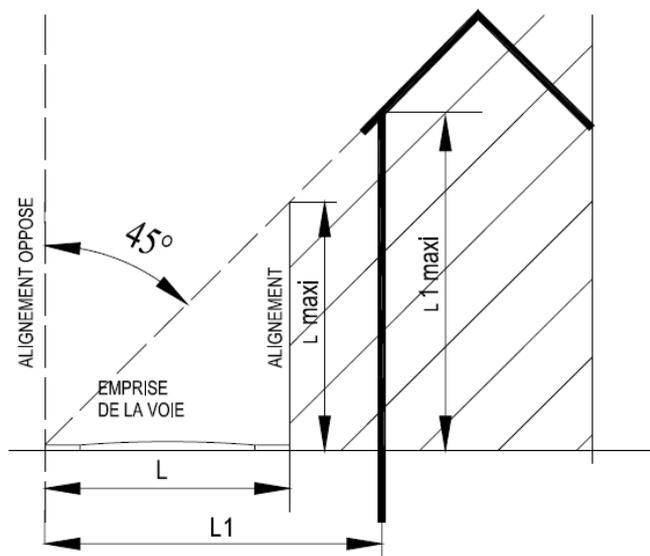
**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade :** la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale :** différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative :** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative :** limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement :** matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon :** mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction :** construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

# ANNEXE N°3:

## REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations <i>(pour l'instruction des permis d'aménager)</i>	10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs »)
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée

Commerce pour les unités de surface de 300 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup>	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce à partir de 2000 m <sup>2</sup> de SHON	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> et une place supplémentaire par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour une unité et 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence...

**EQUIPEMENTS :**

Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par classe *
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	100 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes assises
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale

**Autres lieux recevant du public**

50 % de la surface de plancher

*\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

**Pour les projets de constructions collectives :**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

**Pour les constructions individuelles :**

Il convient de compter 15 m<sup>2</sup> pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

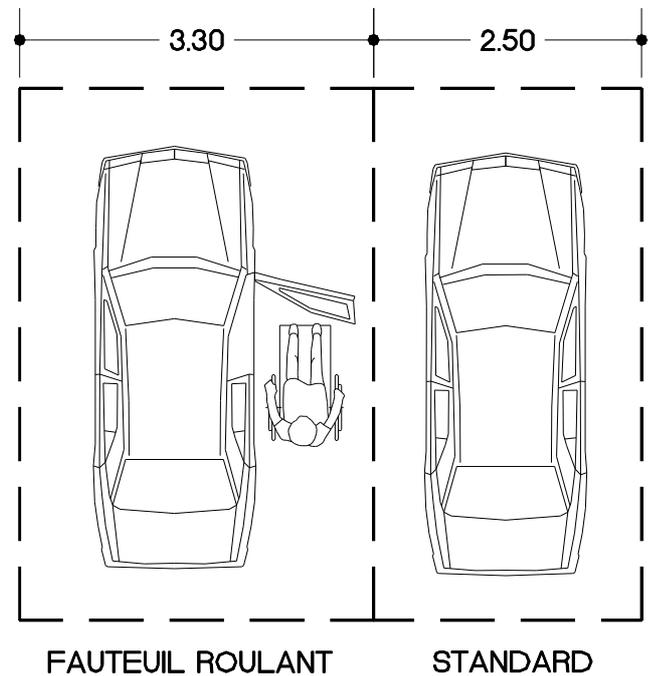
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

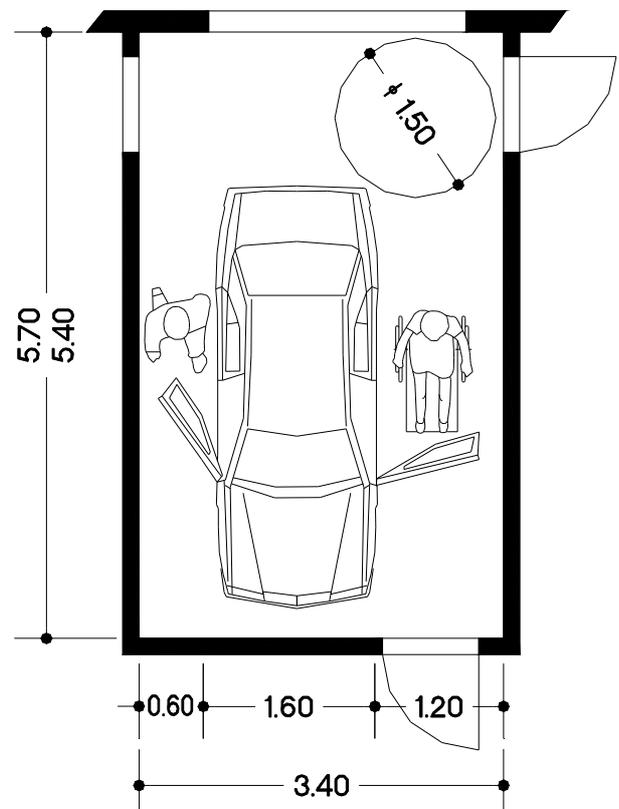
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## ANNEXE N°4:

## CIRCULAIRE XYNTHIA DU 7 AVRIL 2010



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.

*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.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER

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.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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 recensiez 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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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. *Eligibilité 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.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## 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.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## 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).



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



### 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. Eléments 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,



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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).



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## 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 préventions 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.

## ANNEXE N°5:

# Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés

---

### ENTRETIEN DES TALUS BOCAGERS

Les talus bocagers plantés ne devront pas être coupés à ras sur leur totalité : afin de ne pas mettre à nu le talus, lors d'un élagage ou d'un recépage, il faudra toujours laisser sur pied quelques troncs ou rejets les plus forts, (se référer à l'entretien traditionnel, qui a lieu tous les 7-9ans).

De même les arbres formés en têtards (en « tête de chat ») devront être régulièrement émondés de la même façon, afin de préserver leur durée de vie (selon un entretien traditionnel tous les 7-9ans).

L'usage de désherbants totaux qui détruisent la végétation herbacée des flancs des talus, est interdit.

Les élagages d'arbres à l'aide d'épareuse, à fléaux broyeur, sont proscrits car ils broyent au lieu de couper, ce qui favorise alors l'installation des maladies.

Les plantations nouvelles sur talus seront constituées préférentiellement d'essences indigènes et bocagères (Cf. liste des végétaux recommandés pour talus bocagers).

### ACCES AUX TERRAINS

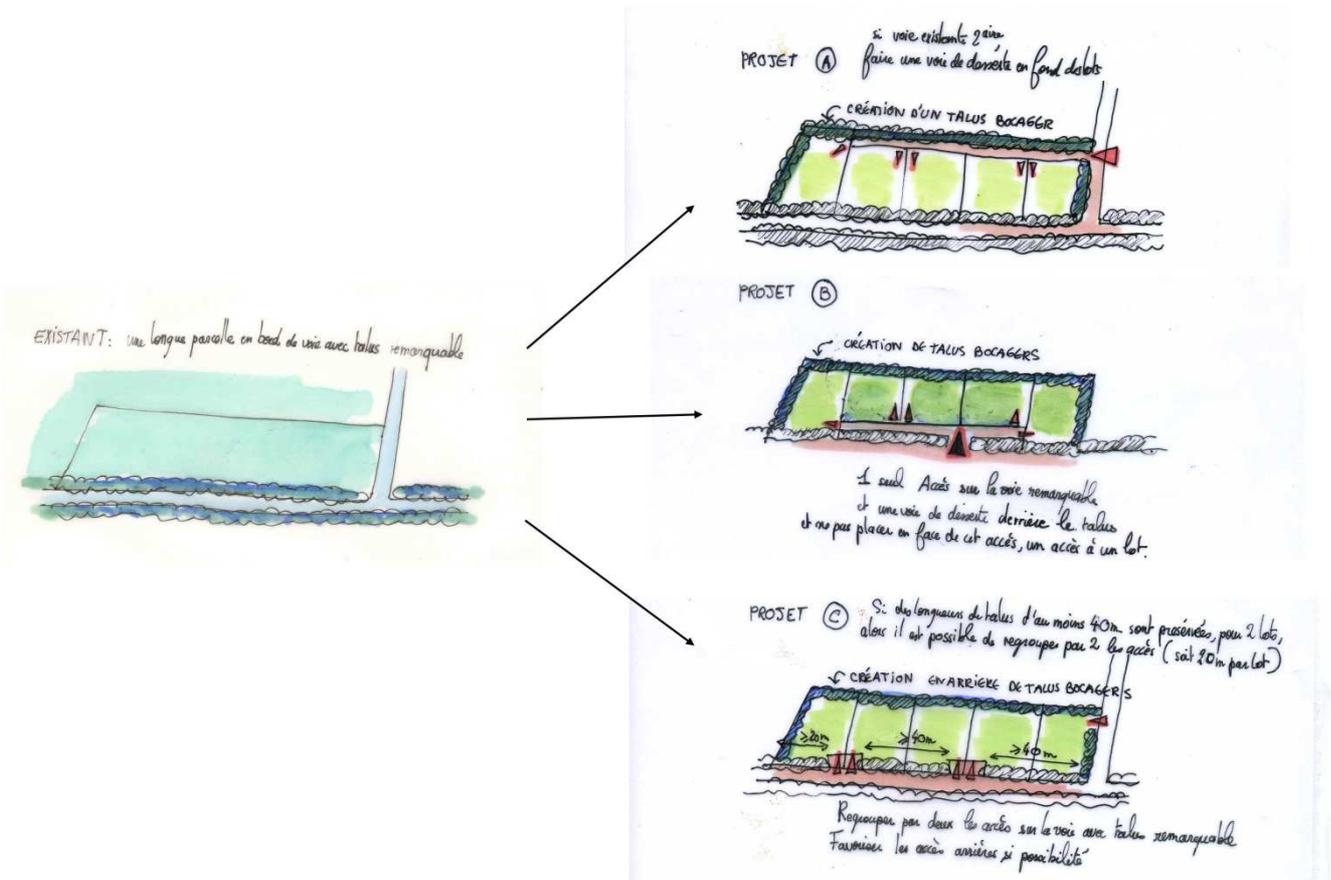
Pour création d'accès et pour des raisons motivées, des ouvertures ponctuelles dans le talus pourront être autorisées, mais avec les conditions ci-dessous :

1 - les têtes de talus seront restaurées dans le même principe de construction et dans les mêmes caractéristiques que les talus existants : hauteurs et largeurs à conserver, soubassement en pierres à poursuivre, plantations bocagères identiques.

2- Dans le cas d'une division d'un terrain, ou d'une opération d'ensemble, il sera recherché le minimum de percements à travers le talus existant, et les moins larges possibles, en recherchant :

- le regroupement des accès,
- la création d'une voie d'accès unique, en arrière de la ligne de talus et qui dessert ensuite l'ensemble des terrains.

Se référer aux recommandations et exemples, d'après les schémas explicatifs ci-après :



LOTISSEMENT EN BORDURE DE TALUS;  
LES TROIS CAS, selon possibilités, et par ordre de préférence

## LES MURS ET MURETS

Les murs et murets doivent être conservés et entretenus, dans le respect des méthodes traditionnelles, et leurs caractéristiques existantes : dans le respect de l'appareillage : pierres sèches, joints façon pierres sèches ou joints apparents, ainsi que dans le respect du montage : joints au mortier de chaux naturelle et de sable de mêmes teintes.

## LES VERGERS

Pour les vergers ou petits bouts de vergers intéressants il est recommandé de :

- conserver les vergers
- en cas de nécessité, replanter l'équivalent détruit à proximité, en continuité et en harmonie avec le paysage environnant.

Il est intéressant par ailleurs de venir planter des arbres fruitiers en mail dans les jardins pour un peu reproduire le modèle de ces anciens vergers.



*Un petit verger, devant  
le hameau de Kerrune*

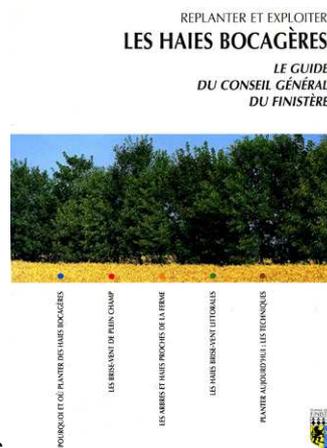
# VEGETAUX RECOMMANDES OU NON RECOMMANDES

## VEGETAUX RECOMMANDES

### Les talus bocagers et haies bocagères

Il est recommandé de planter des arbres et arbustes d'essences locales typiques des talus bocagers finistériens.

Voici les listes des végétaux que proposent le Conseil Général du Finistère, dans son guide « **Replanter et Exploiter les HAIES BOCAGERES, Le Guide du Conseil Général du Finistère** », réalisé par Dominique SOLTNER et la Direction de l'Aménagement Rural et de l'Environnement.



Les tableaux et photos suivantes en sont des extraits.

### Haies bocagères typiques

Arbres du bocage finistérien :		Arbustes typiques du bocage finistérien :	
CHÂTAIGNIER (H,r)	FRUITIERS (i) : Pommier à cidre, Pommier sauvage, Poirier sauvage, Pruniers, Noyer, Néflier, Noisetiers à gros fruits (1)...	BOURDAINE (c)	(1) Pour obtenir une bonne production de noisettes, associer au moins 3 variétés différentes, ce qui favorise la pollinisation.
CHÊNE PÉDONCULÉ (H,r)	(Ces fruitiers introduits en intercalaires ne peuvent évidemment avoir la même productivité qu'en isolés ou en vergers. Mais ils sont intéressants au moins pour la faune.	ÉRABLE champêtre (c)	
FRÊNE (H,r,i)		FUSAIN d'Europe (c)	(2) Si l'on recherche une meilleure protection hivernale (bétail en pâture), ajouter les Troènes champêtre et de Californie, très bien adaptés à la Bretagne.
HÊTRE commun (H,i)		NOISETIER commun (c)	
MERISIER (H,r,i)		PRUNELLIER épine-noire (c)	
ORME résistant (H,r,i)		SAULE marsault (c)	
AULNE glutineux (H,i)		SUREAU noir (c)	
BOULEAU blanc (r,i)		HOUX (P) (2)	
ÉRABLE champêtre (r,i)			

**LÉGENDE** : Arbres pouvant être menés en HAUT JET : H. En intercalaires recépés : r. En intercalaires non recépés : i. Arbustes à feuilles caduques : c, à feuilles persistantes : P. Certains arbres peuvent être traités en arbustes, ex. Érable champêtre et Hêtre.



1 - Châtaignier commun  
*Castanea sativa*



2 - Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



3 - Frêne commun  
*Fraxinus excelsior*



4 - Hêtre commun  
*Fagus sylvatica*



5 - Merisier  
*Prunus avium*



6 - Orme résistant  
*Ulmus resista*



7 - Aulne glutineux  
*Alnus glutinosa*



8 - Néflier commun  
*Mespilus germanica*



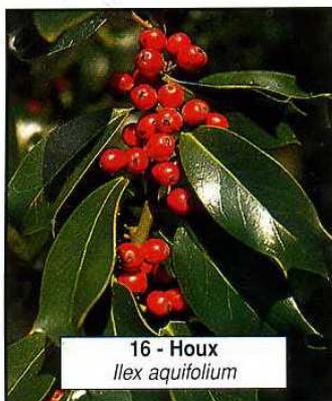
9 - Erable champêtre  
*Acer campestre*



10 - Bouleau blanc  
*Betula verrucosa*



13 - Noisetier ou Coudrier  
*Corylus avellana*



16 - Houx  
*Ilex aquifolium*



12 - Fusain d'Europe  
*Evonymus europaeus*



15 - Sureau noir  
*Sambucus nigra*



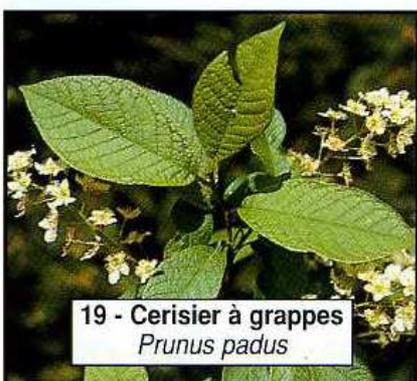
11 - Bourdaine  
*Rhamnus frangula*



14 - Saule marsault  
*Salix caprea*

## Haies bocagères proches du bâti, plus ornementales

<i>Arbres pour brise-vent, bandes boisées, isolés</i>		<i>Arbustes pour brise-vent arbustifs, et pour haies libres ou taillées</i>	
<i>Tous les arbres pour plein champ peuvent convenir :</i>	ÉRABLE sycomore (H,r,i) MÛRIER (r,i) PRUNIER myrobolan (r,i) ROBINIER (H,r,i) SORBIER des oiseaux (r,i) TILLEULS (H,r,i)	<i>Tous les arbustes pour plein champ peuvent convenir :</i>	FUSAIN du Japon (P,T,L) LAURIER noble (P,T,L) LAURIER du Portugal (P,T,L) LAURIER tin (P,T,L)
<i>S'y ajoutent :</i> AULNE à filles en coeur (i) CHARME commun (H,r,i) CERISIER à grappes (r,i) CHÊNE rouge (H,r,i) CORMIER (H,i)		<i>S'y ajoutent :</i> CHARME commun (c,T,L) CORNOUILLER sanguin (c,T,L) VIORNE lantane (c,T,L) VIORNE obier (c,T,L) ESCALLONIA (P,T,L)	TROËNE champêtre (P,T,L) TROËNE de Californie (P,T,L)
<b>LÉGENDE</b> : Arbres pouvant être menés en haut jet (H), en intercalaires recépés (r) ou non recépés (i) dans les haies brise-vent et les bandes boisées autour des bâtiments de la ferme - Arbustes caducs (c), persistants (P), supportant bien la taille (T), à mener plutôt en formes libres (L).			



## HAIES LITTORALES

Voici des végétaux particulièrement adaptés au front de mer, en première ou deuxième ligne, résistantes au vent et au sel, et qui peuvent alors être plantés sur talus bocager.

### Les trois lignes de résistance au vent et au sel



Arbres pour la zone littorale (résistent au vent et au sel)		Arbustes résistant au vent et au sel (accepte le front de mer : F)	
<i>Situation assez exposée (Front)</i>	<i>En 2<sup>e</sup> ligne (moins exposée)</i>	<i>à feuilles caduques :</i>	
CHÊNE vert MÛRIER blanc ORME résistant PEUPLIER blanc PEUPLIER tremble SAULES blanc, noir, osier...	AULNE à feuilles en cœur CHÊNE pédonculé ÉRABLE champêtre ÉRABLE sycomore FRÊNE commun	ARGOUSIER PRUNELLIER épine noire (F) SAULES (à bouturer à partir des sujets locaux, adaptés au site (F) SUREAU noir TAMARIS d'été (F)	ARBOUSIER CHÊNE vert (F) ESCALLONIA (F) FUSAIN du Japon (F) NERPRUN alaterne (F) OLEARIA traversii (F) POURPIER de mer (ou Arroche) (F) TROËNES commun, et de Californie (F)
		<i>à feuilles persistantes :</i>	
		AJONC d'Europe (F)	



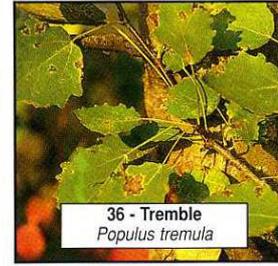
33 - Chêne vert  
*Quercus ilex*



34 - Mûrier blanc  
*Morus alba*



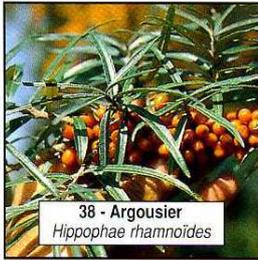
35 - Peuplier blanc  
*Populus alba*



36 - Tremble  
*Populus tremula*



37 - Saule osier  
*Salix viminalis*



38 - Argousier  
*Hippophae rhamnoides*



39 - Prunellier ép. noire  
*Prunus spinosa*



40 - Saule roux  
*Salix atrocinerea*



41 - Tamaris d'été  
*Tamaris anglica*



42 - Arbousier  
*Arbutus unedo*



48 - Olearia  
*Olearia traversii*



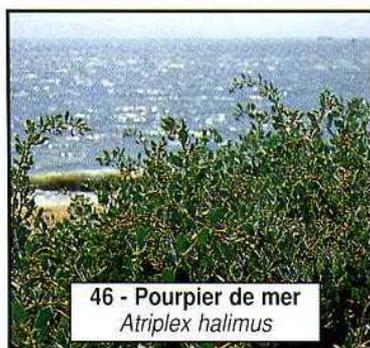
45 - Nerprun alaterne  
*Rhamnus alaternus*



47 - Troène champêtre  
*Ligustrum vulgare*



44 - Fusain du Japon  
*Euonymus japonicus*



46 - Pourpier de mer  
*Atriplex halimus*



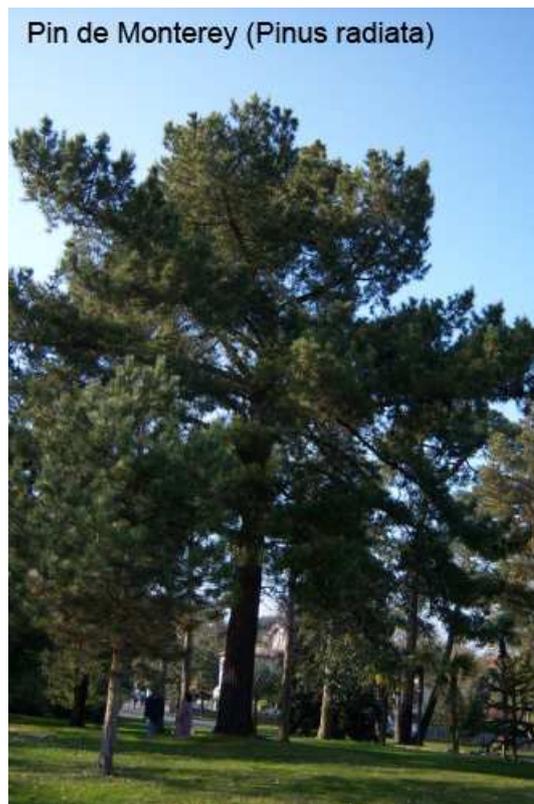
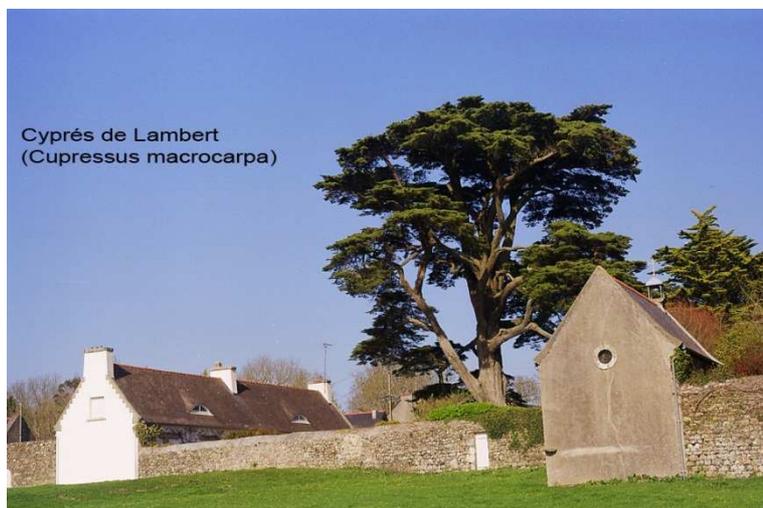
43 - Escallonia  
*Escallonia macrantha*

## EN COMPLEMENT SUR LES TALUS BOCAGERS ET HAIES BOCAGERES

Outre les listes du guide du Conseil Général présentées ci-dessus, il est possible de rajouter quelques conifères, en ponctuations, en petites touches.

Ces conifères intéressants et adaptés sont :

- Cyprès de Lambert, ou *Cupressus macrocarpa*
- Pin maritime, ou *Pinus pinaster*
- Pin radiata ou de Monterey, ou *Pinus radiata*
- Pin de thumberg, ou *Pinus thumbergii*



## ESSENCES RECOMMANDÉES POUR HAIES ORNEMENTALES

Pour les haies en secteur d'habitat diffus, dans les villages, ou en milieu urbain dense, il est possible de rajouter aux listes d'arbustes décrites au-dessus à l'article 1. Des essences plus ornementales, dont certaines sont aussi très typiques du Finistère ou de la Bretagne.

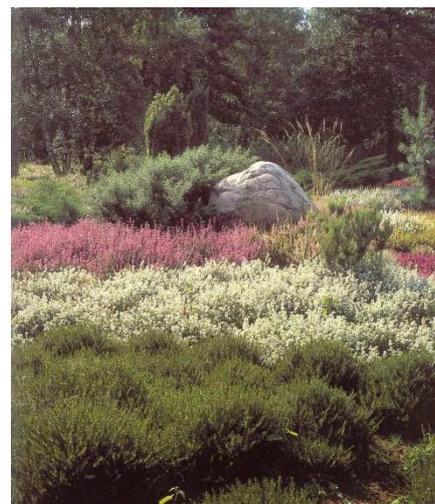
Il est intéressant de privilégier ainsi les végétaux ornementaux représentatifs du Finistère :

- les nombreux camélias
- les rhododendrons (attention aux variétés utilisées car certaines sont invasives ) et azalées
- les bruyères arbustives ou couvre-sols (genres tels que Erica, Calluna, ...)
- les hortensias ( Hydrangea macrophyllum) et les autres nombreux arbustes du genre Hydrangea,
- les nombreuses viornes ( genre Viburnum), dont fait partie le laurier tin ( Viburnum tinus)
- et les autres plantes dites « de terre de bruyère »

La plupart de ces plantes ne sont cependant pas à placer en première ou deuxième ligne du front de mer.



Massif de rhododendrons



tapis de bruyères



Hydrangea 'Veitchii'



Viburnum tinus



Hortensia bleu



Hydrangea serrata

## ESSENCES RECOMMANDÉES POUR HAIES TAILLÉES

Les haies taillées peuvent être intéressantes en remplacement d'un mur ou de claustra en panneaux bois, pour occulter et avoir de l'intimité dans son jardin en été, voire même toute l'année.

Dans le cas du traitement des limites séparatives devant deux bâtis mitoyens alignés, il est ainsi intéressant de planter une haie taillée : la haie peut être conduite en hauteur, tout en gardant une très faible largeur. Cette haie peut être à feuillage persistant, ou bien semi-persistant (ou marcescent).

Voici quelques exemples de belles haies taillées, ou contenues, qui peuvent remplacer judicieusement et esthétiquement un mur ou des panneaux bois :

- Le charme, ou *Carpinus betula* (feuillage sec restant l'hiver)
- Le hêtre, ou *Fagus sylvatica* (feuillage sec restant l'hiver)
- Le saule osier tressé (*Salix viminalis*, *Salix purpurea*, et autres petits saules)
- L'érable champêtre, ou *Acer campestre*
- Les troènes : *Ligustrum vulgare*, *Ligustrum ovalifolium*, persistants
- L'aubépine, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna* (épineux)
- Certains *Berberis*, persistant, épineux: l'Épine-Vinette ou *Berberis vulgaris* ; *Berberis thunbergii*
- L'if, ou *Taxus baccata*, conifère



*Charmille (Carpinus betula)*



*Haie persistante mélangée, taillée*



*Osier tressé (Saule osier)*

## HAIE PERSISTANTE MELANGEE, TAILLEE PLANTES GRIMPANTES RECOMMANDEES

Les plantes grimpantes, montées le long d'un grillage souple peuvent elles-aussi être intéressantes en remplacement d'un mur ou de claustra en panneaux bois, pour occulter et avoir de l'intimité dans son jardin en été, voire même toute l'année.

Elles peuvent elles-aussi être la solution dans le cas du traitement des limites séparatives devant deux bâtis mitoyens alignés.

Voici quelques exemples de plantes grimpantes, qui se fixent seules ou aidées, à un grillage et qui soient suffisamment couvrantes :

- Les Chèvrefeuilles : les Lonicera dont des persistants comme le Lonicera henryi, des semi-persistants comme le Caprilia Imperial, le chinensis.
- La Passiflore, Passiflora caerulea,
- Les Kiwi, Actinidia : liane très poussante
- Les Vignes
- Les Rosiers grimpants
- Les divers lierres ornementaux : Hedera helix divers



*Tiges volubiles d'une Clématite*



*Rosier grimpant Opalia Décorosier*



*Chèvrefeuille*

## VEGETAUX NON RECOMMANDES

### Plantes non recommandées

Les plantes invasives, plantes qui ont tendance à se naturaliser très facilement au détriment de la flore locale, sont à proscrire. Plusieurs recensements ont été faits en Bretagne, et en Finistère en particulier.

Avec notamment comme plantes invasives avérées, et donc non recommandées sur la ZPPAUP :

- Le Sénéçon en arbre, ou *Baccharis halimifolia*
- L' Herbe de la Pampa, ou *Cortaderia selloana*
- Le Laurier palme, ou *Prunus laurocerasus*
- le Rhododendron pontique , ou *Rhododendron ponticum*

( A ce sujet il est utile de consulter la brochure « **Plantes Invasives, Un danger pour la biodiversité du Finistère** », établie par le Conseil Général du Finistère et le Conservatoire Botanique National de Brest , brochure disponible sur internet, ou bien pour aller encore plus loin, il est intéressant de visiter le site internet de Bretagne-environnement.org )



*Laurier palme*



*Sénéçon en arbre*



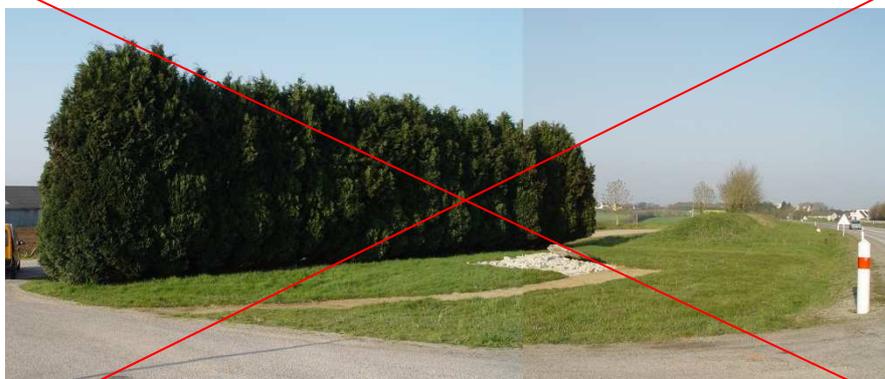
*Herbe de la pampa*

## HAIES NON RECOMMANDÉES

D'une manière générale, les haies monospécifiques (constituées d'une seule espèce) ne sont pas recommandées.

Hormis bien sûr dans le cas de création d'une structuration végétale particulière sous forme de haie taillée (haie qui délimite un espace géométrique du jardin, ou qui crée un pare-vue, ... *Se référer alors au paragraphe « Haies taillées recommandées »*).

Les haies monospécifiques constituées de Laurier palme (attention plante invasive), ou de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, de Cupresso-cyparis, ou de Cupressus divers, ne sont vraiment pas souhaitables. Ces haies deviennent en effet, au fil du temps de véritables « murs de béton vert »...



**Un « mur de béton vert », exemple à ne pas suivre.**

Il est préférable de créer des haies avec différentes essences mélangées: ces haies seront en effet plus esthétiques, moins vulnérables aux maladies.

Les haies mélangées apportent en outre plus de biodiversité, plus variées en nourritures et abris pour la petite faune de nos jardins.

## Plantes forestières non recommandées

Les plantations forestières monospécifiques (constituées d'une seule espèce) sont de même, non recommandées.

Il faut être très prudent notamment avec les genres ou espèces suivantes :

- les peupliers, qui viennent fermer visuellement le paysage des vallées et des vallons
- les conifères, qui sont à utiliser avec parcimonie, et en mélange avec des feuillus.

Il est préférable de planter en mélange plusieurs essences, avec majoritairement des feuillus.



*plantation de peupliers  
dans une zone humide*