SOMMAIRE

SOMMAIRE ***1***

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ***2***

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ***14***

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh 15

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL 32

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui 43

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut 53

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up 63

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ***69***

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU 70

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ***89***

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A 90

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES ***105***

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N 106

ANNEXES ***124***

ANNEXE N°1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE 125

ANNEXE N°2 : NUANCIER DE COULEURS 127

ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES 135

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et 16 articles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles – *Supprimé par la Loi ALUR*

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol maximale des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal - *Supprimé par la Loi ALUR*

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de LOCTUDY, car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Loctudy y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales.
Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.
Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.
Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;

2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;

3. les coupes et abattages d'arbres ;

4. les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;

6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;

8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;

10. les carrières ;

11. les éléments du paysage ou de patrimoine à préserver identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 4 décembre 1996.

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

Il s'agit :

- des **zones du Droit de Préemption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des **zones de préemption créées au titre des Espaces Naturels Sensibles** par délibération du Conseil Départemental du Finistère, instituées en application des dispositions des articles L.215-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

3. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

1. En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

2. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

3. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre **être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

QUELQUES DEFINITIONS

1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

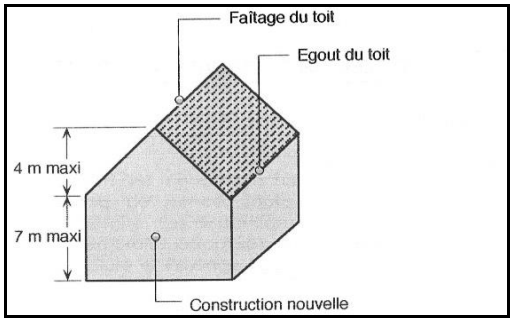
La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.



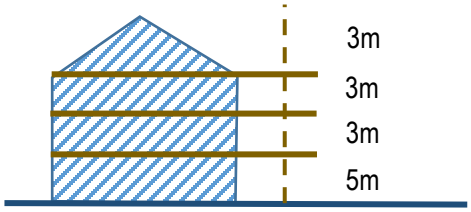
2. Niveau

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau.

Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1er niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment (R) et a une hauteur maximale de 5 mètres.
Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau.
En cas de comble (c), la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusque 3 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.

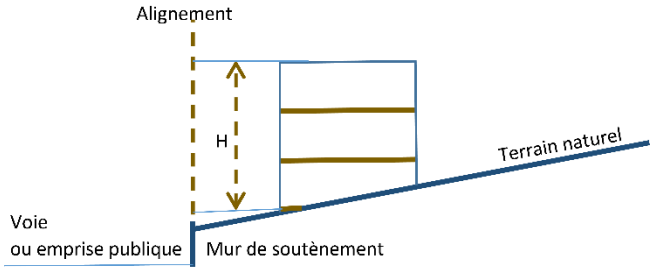
Exemple de plan R+2+c



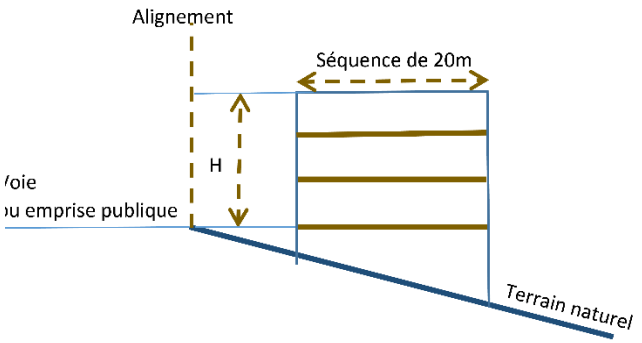
Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour 2 niveaux.
Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
Le nombre maximal de niveaux est prescrit par l'article 10 du règlement.
Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faitage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

Exemple : plan à 3 niveaux en surélévation :



Dans le cas d'un terrain en déclivité, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m. **Exemple : plan à 3 niveaux en déclivité :**



3. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

3.1. Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

3.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

4. Limites séparatives : il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement

- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;
- autres limites séparatives : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

5. Annexes

Construction à caractère accessoire et non habitable.
Non habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

6. Emprise au sol

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

7. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble, la notion d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée afin d'en garantir la cohérence.

8. Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

9. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23 :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 :
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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 le code de l'urbanisme).

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

ZONES HUMIDES

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont

préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.»

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages…

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.
En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021 :**
« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.
À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en oeuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :
- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.
En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).
La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.
La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

LES RISQUES LIES AU RADON

L'ensemble de la commune est concerné par les risques liés au Radon et classé en catégorie 3 par l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX COMMUNES ASSUJETTIES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DU 3 JANVIER 1986 DITE « LOI LITTORAL », CODIFIEE DANS LE CODE DE L'URBANISME

Il est notamment spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du CU.
- Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (article L.121-10 du CU). Il en est de même pour la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L.121-11 du CU).
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Uha** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel de cœur de bourg et recouvre les rues principales de l'agglomération Nord;
- **Uhb** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne du « centre » du secteur de Lodonnec ;
- **Uhc** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités correspondant à l'urbanisation pavillonnaire des agglomérations Nord et Sud ;
- **Uhd** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, situées en dehors de l'agglomération.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de bureaux qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

En zones Uh à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) **et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation,** rappelée par un figuré au règlement graphique, **les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 10 logements,** qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une**

clôture, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. cas général

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone U, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en terme de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel.
- Les bâtiments à usage agricole.

2. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.
Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains commerces de proximité : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …)
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravaning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **toute transformation des rez-de-chaussée** à vocation de commerce ou de services, existant à la date d'approbation du présent PLU, vers de l'habitat est interdite pour une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activités.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2. Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

3. Les secteurs Uh, identifiés comme des espaces de réinvestissement urbain permettant d'accueillir au moins 10 logements, et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles Uh.3 à Uh.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place.
Cette servitude s'applique dans les secteurs Uh mentionnés sur le document graphique règlementaire.

5. Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité –ainsi que les activités de vente à domicile - sont autorisés.

6. En plus pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerce** de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisée.

7. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

8. Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

9. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. 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 sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).
Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la Loi ALUR

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
Uha	-	soit à l'alignement
	-	soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Uhb, Uhc et Uhd	-	entre 0 et 5 m

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

~~**2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**~~

- ~~pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,~~
- ~~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 des talus existants,~~
- ~~à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,~~
- ~~pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).~~

3. Pour les routes départementales

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

5. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

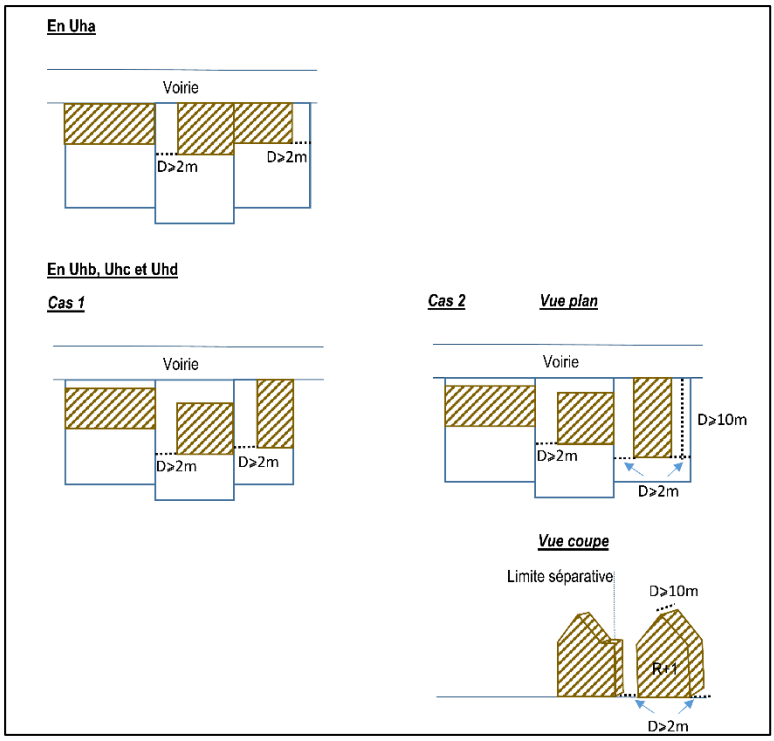
Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales, devront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha	-	sur au moins une des limites séparatives latérales
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
Uhb, Uhc et Uhd	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
	-	les constructions R+1 et d'une façade d'au moins 10 m de long, la construction devra s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à 2 m



Pour ces constructions, un recul jusqu'à 3 m pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les annexes, devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tous secteurs	- soit les annexes doivent être édifiées en limites séparatives
	- soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m

Les éoliennes à usage domestique devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

~~**2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**~~

~~pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,~~
~~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 des talus existants,~~
~~à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,~~
~~pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),~~
~~pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.~~

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Uha	90% hors extension
Uhb	60%
Uhc	50%
Uhd	30%

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle inférieure à 400m²,
- Démolition/reconstruction.

En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain, est fixée en terme de niveau dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5m maximum et pour les autres niveaux = 3m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Nombre de niveaux maximum
Uha	construction principale	R+2+c
Uhb	construction principale	R+2
Uhc	construction principale	R+1+c
Uhd	construction principale	R+1
Toutes zones	annexes	R

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

Les maisons individuelles comportant un ou plusieurs logements et couvertes par un toit à pente unique n'excéderont pas 7m50 de hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour une éolienne est de 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

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. »

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en **annexe 2 du présent règlement**.

2.1 Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

Les constructions à vocation d'habitation ou de bureaux seront caractérisées principalement par :

- un plan rectangulaire pour le bâtiment principal, et des éventuels volumes secondaires simples accolés au volume principal
- pour le volume principal, une toiture à deux pans entre 40° et 50° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ou une toiture mono-pente supérieure à 5°
- pour les volumes secondaires, des toitures à faibles pentes ou terrasses sont admises,

- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des toitures d'aspect ardoise ou en matériaux de même teinte ou en chaume,
- des toitures en zinc, bac acier à joint debout, bardeaux de bois pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration à la volumétrie et à l'environnement.

Sont interdits :

- Toute référence architecturale locale autre que bretonne ;
- Les couvertures en pointe de diamant ou à croupes ;
- Les coffres de volants roulants extérieurs ;
- Sur le volume principal, les couvertures en toit terrasse ;
- Les revêtements d'aspect plastifiés ou brillants.

2.2 Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.
Elles devront s'inspirer du bâti environnant, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés ; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente),
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente,
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois ;

Les revêtements d'aspect plastifié ou brillant sont interdits.

2.3 Constructions annexes.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune et / ou de récupération sont interdites.

2.4 Extensions des bâtiments existants.

Les interventions sur le bâti existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter et préserver l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les toitures, l'aspect, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration.

Sont proscrit :

- les couvertures en pointe de diamant.
- les coffres de volets roulants extérieurs
- les revêtements d'aspects plastifiés ou brillants.

3. Clôtures

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe 3 du présent règlement.**

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	-	Murs en pierre ou de moellons granit (hauteur maximale de 2m par rapport au terrain naturel), ou murets enduits ou de gabion constitué de pierres ou galets (hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
Uhb, Uhc et Uhd	-	soit murets enduits ou de moellons ou gabion constitué de pierres ou de galets (hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2cm) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
	-	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Tous secteurs	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 1) et des espèces produisant trop de déchets verts.

Les murs et claustras en retrait de l'alignement jusqu'à 5m sont également soumis à ces dispositions.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.
Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

3.3. Pour toutes les clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :
- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés…) seront privilégiés.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.
Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement imposées ou autorisées sera défini au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme en fonction des besoins du projet.
Pour les modifications d'une construction existante, aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m².

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les règlementations en vigueur.

Article Uh.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.
La zone comporte un sous-secteur UL1 destiné à accueillir la caserne de pompiers.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, épuration des eaux usées …) et de celles mentionnées à l'article UL.2 ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UL, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics ou privés et d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, épuration des eaux usées…) ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

Seuls sont autorisés en zone UL1 : les constructions et installation de la caserne de pompiers.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. 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 sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Il est interdit de rejet des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	-	soit à 0 m
	-	soit à au moins 5 m

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- 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 des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).

3. Pour les routes départementales

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

5. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- soit en limites séparatives
	soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- soit en limites séparatives
	soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

~~**2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**~~

~~pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,~~
~~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 des talus existants,~~
~~à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,~~
~~pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),~~
~~pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.~~

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau …), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale absolue des constructions est non réglementée.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus,

longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en annexe 2 du présent règlement.

Sont interdits :
- Toute référence architecturale locale autre que bretonne.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
UL	-	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	-	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents ou de gabions constitués de pierres ou de galets (maximum 1m), surmonté d'un grillage d'une hauteur totale maximale de 1,80 m.
	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 2) et des plantes produisant trop de déchets verts

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :
- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.
Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

3.3. Pour toutes les clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :
- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article UL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les règlementations en vigueur.

Article UL.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère artisanal, commercial ou de bureaux dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

La zone comprend deux sous-secteurs :
Uic : à vocation d'activités artisanales ;
Uicz : à vocation d'activités commerciales dont le format et la logistique n'est pas compatible avec la centralité.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2,
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs isolées ;

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel.

2. En plus en secteur Uicz sont interdites les nouvelles activités industrielles, artisanales et de bureaux ainsi que les nouvelles activités commerciales dont la surface de vente est inférieure ou égale à 400 m², ainsi que la transformation de bâtiments existants en locaux commerciaux d'une surface de plancher inférieure à 400 m².

3. En plus en secteur Uic sont interdits les changements d'affectation des bâtiments en vue de devenir une activité commerciale.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. En tous secteurs

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

2. En secteur Uic sont admis :

Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt et de bureaux.

3. En secteur Uicz sont admis :

Les constructions et installations à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 400 m².
Le changement d'affectation des constructions à des fins commerciales dont la surface de vente est supérieure ou égale à 400 m².
Les extensions des bâtiments existants quel que soit l'usage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. 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 sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi AULR.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Tous secteurs Ui	- à au moins 5 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau …), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
Tous secteurs Ui	-	Soit elles jouxtent la limite parcellaire
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
Tous secteurs Ui	-	Soit elles jouxtent la limite parcellaire
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

2. Cas Particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Non réglementé.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en annexe 3 du présent règlement. Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :
- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Stationnement vélo

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé au personnel employé au sein du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article Ui.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Il pourra être préconisé la plantation de haies ou de d'arbres dans la marge de recul de 10 m imposée à l'article 7, pour les constructions à usage d'activité sur des terrains jouxtant des zones d'habitat.

Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Article Ui.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

La **zone Ut** correspond aux activités des campings, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances et des équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports…).

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à la vocation de la zone, d'activités des campings, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances et des équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports…), à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel.

2. Dans le secteur identifié en Jaune sur le document graphique (domaine du Dourdy) :
« Conformément au 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes les constructions sont interdites, jusqu'au 1er janvier 2023, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Un seul logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé.

Les bâtiments accueillant de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux installations et aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. 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 sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ut	- soit à l'alignement
	- soit à au moins 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut	- à au moins 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut	- à au moins 1 m

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale absolue des constructions, calculée à partir du terrain, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Ut	8,5 m

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

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Ut	soit murets enduits ou de moellons ou gabion constitué de pierres ou de galets (hauteur maxi : 0,80 m), - pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m) soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une - hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire) - talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 1) et des espèces produisant trop de déchets verts

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ut.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article Ut.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Article Ut.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

La **zone Up** est consacrée à l'accueil des installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 : 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 occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up.2.

Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, activités de production de culture marine ...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les législations environnementales en vigueur.

- Peuvent être autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur, les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.
- Les ouvrages, bâtiments ou équipements de nature à contribuer au développement économique, touristique, commercial ou culturel du site, et sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

Sont également autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, …), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Up.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Up.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up.9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et au regard de l'insertion des constructions dans le site sans pouvoir dépasser une hauteur maximale de 14m, calculée à partir du terrain.

Article Up 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

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

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Article Up.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Up.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Article Up.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article Up.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article Up.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour les secteurs accueillant plus de 10 logements, une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.

- **zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat faisant référence à la zone Uhc ;
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités artisanales et de bureaux;
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités de campings, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances et d'équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports…), faisant référence à la zone Ut.

La zone 2AU comporte le secteur suivant :

- **2AUt** : secteur à vocation d'activités de campings, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances et d'équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports…), faisant référence à la zone Ut;
- **2AUi** : secteur à vocation d'activités artisanales et de bureaux.

En zone 1AUh les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) lorsque la zone permet l'accueil de plus de 10 nouvelles constructions, qui pourra se réaliser soit par tranches successives, **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel ;
- Les bâtiments à usage agricole.

Sur les zones humides identifiées par une trame sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

2. En plus, en secteurs 1AUh

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, notamment en terme de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

3. En plus en secteur 1AUi et 2AUi:

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2.

4. En plus en secteur 1AUt et 2AUt :

Toutes occupations et utilisations du sol non liées à la vocation de la zone, d'activités des campings, des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances et des équipements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, sports…), à l'exception de celles mentionnées à l'article AUt.2.

5. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile - est interdite.
Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :
- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …) ;
- les concessionnaires automobiles. - le commerce de ventes de bateaux ou de caravaning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

6. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de services, existant à la date d'approbation du présent PLU, vers de l'habitat est interdit pour une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activité.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En secteurs 1AUh

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

Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).
Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place.
Cette servitude s'applique dans les secteurs 1AUh mentionnés sur le document graphique règlementaire.

2. En secteur 1AUi et 2AUi :

Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux.

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. En secteur 1AUt et 2Aut :

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Un seul logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé.

Les bâtiments accueillant de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux installations et aux activités autorisées dans la zone.

4. En plus, en tous secteurs :

Les constructions sont autorisées dans la bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

5. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. 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 sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le principe est celui de la gestion à la parcelle et à défaut, de la possibilité de se raccorder au réseau EP s'il existe et sous réserve de l'accord de l'autorité compétente.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUh	- entre 0 et 5 m
1AUi et 2Aui	- à au moins 5 m
1AUt et 2AUt	- soit à l'alignement - soit en retrait minimum de 3 m

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

~~**2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**~~

~~pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,~~
~~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 des talus existants~~
~~à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,~~
~~pour la densification,~~
~~pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).~~

3. Pour les routes départementales

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

5. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteur		Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUh	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
	-	les constructions R+1 et d'une façade d'au moins 10 m de long, la construction devra s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
1AUi et 2AUi	-	soit elles jouxtent la limite parcellaire
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
1AUt et 2AUt	-	à au moins 3 m

Pour ces constructions, un recul de 3 m pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les annexes devront s'implanter :

Secteur		Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUh	-	soit les annexes sont édifiées en limite séparative
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m
1AUi et 2AUi	-	soit les annexes sont édifiées en limite séparative
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m
1AUt et 2AUt	-	les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

Annulation par jugement n° 1805037 du Tribunal administratif de Rennes en date du 11/06/2021

~~**2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :**~~

- ~~pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,~~
- ~~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 des talus existants,~~
- ~~à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,~~
- ~~pour la densification,~~
- ~~pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).~~

3. En plus, en secteur 1AUi et 2AUi :

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

4. En plus, en secteur 1AUh :

Les éoliennes à usage domestique devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

5. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

6. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
1AUhc	50%
1AUi	non réglementé
1AUt	non réglementé
2AU	non réglementé

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle inférieure à 400m²,
- Démolition/reconstruction.

En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. En secteur 1AUh :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain, est fixée en terme de niveau dont la hauteur maximale

associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5m maximum et pour les autres niveaux = 3m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Maximum
1AUhc	construction principale	R+1+c
tout secteur	annexes	5 m

La hauteur maximale autorisée pour une éolienne est de 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

2. En secteur 1AUi et 1AUt :

La hauteur maximale absolue des constructions, sauf impératif technique avéré, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
1AUi	non réglementé
1AUt	8,5 m

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

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

2.1. Zones 1AUh

2.1.1. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

Les constructions à vocation d'habitation ou de bureaux seront caractérisées principalement par :

- un plan rectangulaire pour le bâtiment principal, et des éventuels volumes secondaires simples accolés au volume principal
- pour le volume principal, une toiture à deux pans entre 40° et 50° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ou une toiture mono-pente supérieure à 5°
- pour les volumes secondaires, des toitures à faibles pentes ou terrasses sont admises,
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- des toitures d'aspect ardoise ou en matériaux de même teinte ou en chaume,

- des toitures en zinc, bac acier à joint debout, bardeaux de bois pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration à la volumétrie et à l'environnement.

Sont interdits :

- Toute référence architecturale locale autre que bretonne ;
- Les couvertures en pointe de diamant ou à croupes ;
- Les coffres de volants roulants extérieurs ;
- Sur le volume principal, les couvertures en toit terrasse ;
- Les revêtements d'aspect plastifiés ou brillants.

2.1.2. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.
Elles devront s'inspirer du bâti environnant, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés ; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente),
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente,
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois ;

Les revêtements d'aspect plastifié ou brillant sont interdits.

2.1.3. Constructions annexes.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune et / ou de récupération sont interdites.

2.1.4. Extensions des bâtiments existants.

Les interventions sur le bâti existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter et préserver l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les toitures, l'aspect, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration.

Sont proscrit :

- les couvertures en pointe de diamant.
- les coffres de volets roulants extérieurs
- les revêtements d'aspects plastifiés ou brillants.

2.2. Zones 1AUi et 1AUt

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe 3 du présent règlement.**

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
1AUh	-	soit murets enduits ou de moellons ou gabion constitué de pierres ou de galets (hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2cm) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
	-	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
1AUi		Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.
1AUt	-	soit murets enduits ou de moellons ou de gabion constitué de pierres ou de galets (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	-	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel(les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Tous secteurs	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 2) et des espèces produisant trop de déchets verts

Les murs et claustras en retrait de l'alignement jusqu'à 5m sont également soumis à ces dispositions.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m ; lesdites haies peuvent être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.
Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

En plus en secteurs 1AUt : d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Pour toutes les clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :
- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.
Pour les modifications d'une construction existante, aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

2. En plus en secteur 1AUi pour les stationnements vélo

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

Article AU.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m².

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Article AU.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La **zone A** correspond 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 telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A.2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Sur la commune, elle comprend deux sous-secteurs :

- **A** : zone agricole où toute construction et installation agricole est autorisée
- **Ao** : délimitant les parties du territoire terrestre affectées aux activités aquacoles et conchylicoles
- **Aom** : délimitant les activités aquacoles et conchylicoles en mer

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme suivants :

Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (…). »

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 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.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Cas général :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires pour des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et des constructions et installations nécessaires à des services publics.

2. Sont interdits dans les secteurs Ao et Aom tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis à l'article A.2.

3. Sur les zones humides identifiées par une trame sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

4. Sont interdites les **constructions dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau non busés** identifiés au règlement graphique.

5. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme: toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas général

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Sur les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- 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 et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

2. Sont admis les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

- **L'édification des constructions à usage de logement professionnel agricole** strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - 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 l'installation de l'exploitant et ce dans un délai de 2 ans après son installation ;
- un seul logement de fonction nouveau par exploitant sera autorisé. Il devra se situer à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement professionnel agricole est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Le **local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant** sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Les **installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

3. Sont admis en secteur Ao :

- Les installations, constructions et extensions strictement liées et nécessaires aux activités aquacoles et conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau.

4. Sont admis en secteur Aom :

- Les installations en mer liés et nécessaires aux activités aquacoles et conchylicoles.

5. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières en secteurs A

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 démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone :
- si la surface de plancher initiale du bâtiment existant est supérieure à 60 m² et que l'extension se fasse dans la limite de **50 m² ou de 30 % de la surface totale initiale du bâtiment existant**
- La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excèdera pas 250 m² (existant + extensions).
Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant 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 et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La construction d'annexes sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 30 m²,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7. Sur les zones humides identifiées par une trame, seuls peuvent être autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

8. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. 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 seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.
Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
A	-	soit à au moins 5 m
	-	soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ou pour l'optimisation de la performance énergétique. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Pour les routes départementales

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
A	- avec un recul d'au moins 3 m

Pour les annexes une implantation entre 0 et 3 m est possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour l'optimisation de la performance énergétique. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes aux maisons d'habitation nouvellement créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 30 m².

L'extension des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, doit être limitée et ainsi doit se faire dans les limites suivantes : de 50 m² ou de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions à vocation d'habitat

En zone A, **la hauteur maximale des nouvelles constructions à usage de logement** de fonction (hors constructions à usage d'activité agricole), calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 8 m.
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale **des annexes liées au logement,** calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4m.

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

3. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activité agricole.

4. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires si possibles (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2.2. Pour les constructions à vocation d'activités agricoles

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2.3. Pour les extensions

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

3. Clôtures

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
Pour les constructions à vocation d'habitat	-	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	-	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements	-	non réglementé
Tous secteurs	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…).

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article A.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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.

Sur la commune, les zones **N** comprennent des secteurs particuliers :

- **N :** correspondent aux zones naturelles et forestières, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels,
- **Ns :** délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme,
- **Ni :** zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où est autorisée l'extension et la diversification des constructions existantes à vocation d'activités économiques (il s'agit de manoir de Kerazan et d'une activité de paysagiste),
- **Nt** : zone naturelle à vocation d'activité d'hébergement touristique où sont autorisées des installations légères à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent,
- **NL** : zone naturelle correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs,
- **Nm** : Secteur couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en Natura 2000 (ZSC et ZPS),
- **Nport :** Secteur maritime couvrant les activités portuaires,
- **Nsm** : Espaces maritimes à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (Espaces remarquables au titre de la Loi littoral) *: correspondant au site Natura 2000.*

<u>Rappels</u>

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zones naturelles, dont notamment les articles du code de l'urbanisme :

Article L121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L121-9 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Article L121-10 : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-11 : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-14 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

Article L121-16 : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (…). »

Article L121-17 : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 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.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article L121-18 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs N

Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires pour des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et des constructions et installations nécessaires à des services publics.

Sont interdites les constructions dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau non busés identifiés au règlement graphique.

2. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme : toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

3. Sont interdits également pour tous les secteurs de la zone N toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.

4. Sur les zones humides identifiées par une trame sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

1. Sont uniquement admis, pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 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…

2. Sont admis dans le secteur N, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus, aires de stationnement public, sanitaires,...) et 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, projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques …).
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du domaine public maritime (DPM).
- 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 réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

3. Sur les zones humides identifiées par une trame, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune…).

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

4. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

5. Peuvent également être autorisés en secteur N :
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, 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 possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le 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 :

- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du code de l'urbanisme).

- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **L'extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone :
  - si la surface de plancher initiale du bâtiment existant est supérieure à 60 m² et que l'extension se fasse dans la limite de **50 m² ou de 30 % de la surface totale initiale du bâtiment existant**
  - La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excèdera pas 250 m² (existant + extensions).
  Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant 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 et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

- **La construction d'annexes** sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 30 m²,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

6. En secteur Ns et Nsm

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant architecturale, paysagère qu'écologique :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par

un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, 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 aérodromes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

En application de l'article L.121-24 du CU, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

En application de l'article L.121-25 du CU, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie.
Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En application de l'article L.121-26 du CU, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces

espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

7. En secteur Ni :

Sont admis le changement de destination et les extensions des bâtiments existants à usage d'activité économique, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

8. En secteur Nt :

Sont admis les installations légères liées à l'activité d'hébergement touristique dès lors que ces installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et, d'autre part, qu'elles respectent les prescriptions du PPRL.

9. En secteur NL sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- Les installations et aménagements légers correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs.
- La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités de la zone.

10. Pour les zones Nm,

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

- 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,
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, ainsi que les constructions et les installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrage d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers…) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

Sont de plus admises pour les zones Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement :
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

11. Sont admis pour les zones Nport, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation approprié :
- Les travaux, constructions et installations liées à l'exploitation et à l'animation et au développement du port de pêche et de plaisance,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers…) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Sont de plus admises pour les zones Nport, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement :
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. 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 seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.
Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article N.5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
tout type de zone N	-	soit à au moins 5 m
	-	soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Pour les routes départementales

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 2,
- **25 m** pour la RD 53.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tout type de zone N	- avec un recul d'au moins 3 m

Pour les annexes une implantation entre 0 et 3 m est possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes aux maisons d'habitation nouvellement créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 30 m².
L'extension des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, doit être limitée et ainsi doit se faire dans les limites suivantes : de 50 m² ou de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour les annexes aux habitations

La hauteur maximale **des annexes,** calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4m.

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

3. Pour les autres constructions

Non réglementé.

4. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. De plus, tout arbre supprimé doit être remplacé par un sujet de qualité similaire (essence et développement à terme...) et planté à proximité.

2. Généralités

« 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. »

2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2.2. Pour les autres constructions à vocation d'activités ou d'équipements

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2.3. Pour les extensions

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural

3. Clôtures

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
Pour les constructions à vocation d'habitat	-	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	-	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements	-	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	-	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
Tous secteurs	-	talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieure à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…).

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article N.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

ESPECES INVASIVES AVEREES :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :
Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :
Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergeantes (IAIe) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :
Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :
Ambrosia artemisiifolia L.
Eleagnus

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :
Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.
Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cotula coronopifolia L.
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John
Impatiens balfouri Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Laurus nobilis L.
Lemna minuta Kunth
Lemna turionifera Landolt
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.)
P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus
Senecio inaequidens DC.

ANNEXE N°2 : NUANCIER DE COULEURS

Loctudy

LE NUANCIER

Guide de requalification des façades

LE MOT DU MAIRE

Un choix de couleurs de façade n'est pas seulement l'expression d'un goût individuel, mais procède d'une logique urbaine.

Nous bénéficions à Loctudy d'un cadre de vie exceptionnel. Mais il est également fragile, et nous nous devons de le préserver dans son authenticité. Loctudy, comme de nombreuses autres communes, s'emploie à requalifier ses espaces publics (rénovation de la rue du Port, aménagement de Langoz etc.). Nous devons aussi nous soucier de la perception verticale, en l'occurence nos façades.

La culture bigoudène est riche, suffisamment diversifiée pour conserver le caractère spécifique de son patrimoine bâti sans le mélanger au gré des modes avec des couleurs qui ne lui sont pas propres. C'est pourquoi nous avons décidé d'éditer ce nuancier de Loctudy, véritable guide d'aide à la décision pour tous les propriétaires soucieux de préserver la qualité des paysages de Loctudy. Cet outil, qui a été conçu par un groupe de travail composé d'élus, des services de la Ville et d'artisans peintres, est destiné à tous les habitants de Loctudy.

Je remercie vivement tous les acteurs qui ont participé à ce travail, et je souhaite que ce nuancier devienne la référence qui contribuera à embellir notre ville, pour notre cadre de vie, pour nous et pour les générations à venir.

Joël PIETE

LES PÉRIMÈTRES

CENTRE VILLE

SECTEUR PRINCIPAL

FRONT DE MER

CENTRE VILLE

2 secteurs dans le centre

- Le secteur autour de l'église *(rue Sébastien Guiziou)*
- Le secteur commercial du port *(rue du Port)*

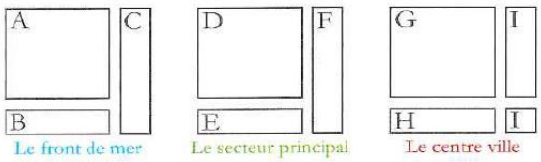
MODE D'EMPLOI

Afin de préserver le paysage communal, il a été défini 3 secteurs.

Le front de mer, où les maçonneries en enduit destinées à être peintes seront traitées exclusivement en blanc ou dans des blancs très légèrement cassés (bâtiments avec vue sur mer ou vus de la mer). Pour ne pas dénaturer le paysage côtier, les menuiseries/ferronneries, y compris les clôtures, seront peintes dans une gamme de bleus et verts. Les éléments de clôture autres que les maçonneries ne doivent pas être blancs (gamme A: maçonnerie grande surface, gamme B: maçonnerie rehaut, gamme C: menuiseries/ferronneries).

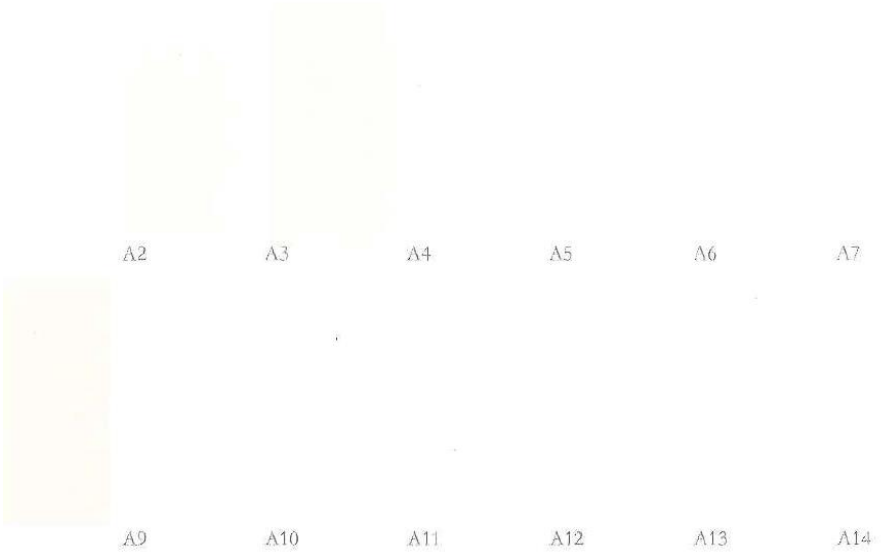
Le secteur principal, où les teintes proposées sont déclinées des enduits à base de sable et de chaux. Les éléments de rehaut peuvent être plus colorés (gamme D : maçonnerie grande surface, gamme E : maçonnerie rehaut, gamme F : menuiseries/ferronneries). Le choix pourra aussi se faire dans la gamme « front de mer ».

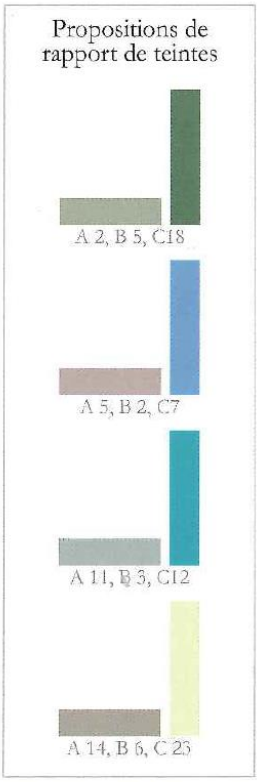
Le centre ville (partie commerçante), qui pourra être plus colorée sous réserve de respecter les préconisations émises suite à la déclaration de travaux comme la repose de volets à battants à peindre (gamme G : maçonnerie grande surface, gamme H : maçonnerie rehaut, gamme I : menuiseries /ferronneries).



FRONT DE MER

.• Cette gamme est proposée pour les maçonneries (grandes surfaces) de tous les bâtiments
ec vue sur mer ou vus de la mer.
: blanc pur, très présent traditionnellement, est également conseillé.





• Les éléments de rehaut maçonnés (corniches, appuis fenêtres, soubassements etc.) peu-
nt être peints dans cette gamme.

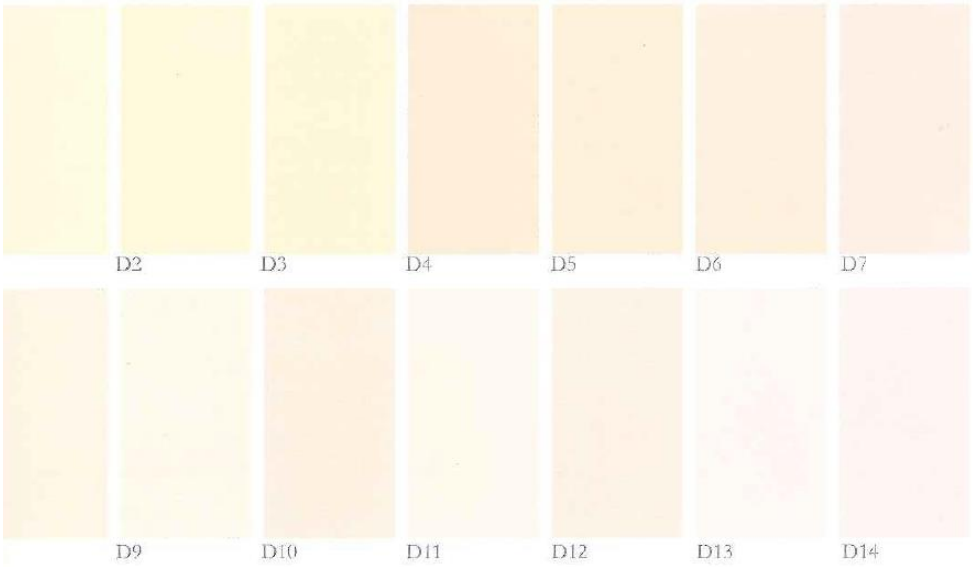
• Les teintes C sont destinées aux menuiseries et ferronneries (y compris les clôtures).

Cette façade est peinte exclusivement en blanc pur. Les éléments de clôture maçonnés (mur) accompagent le bâtiment par le même traitement chromatique. Les menuiseries tonifient agréablement l'ensemble (porte et portail peints en C4).

Un blanc légèrement cassé (A3) met en valeur le châssis des fenêtres et les appareillages en granit gris (linteau et appui de fenêtre). Les garde-corps, peints en C16, rappellent la présence maritime dans ce secteur. Les portes peuvent aussi être peintes dans cette teinte.

SECTEUR PRINCIPAL

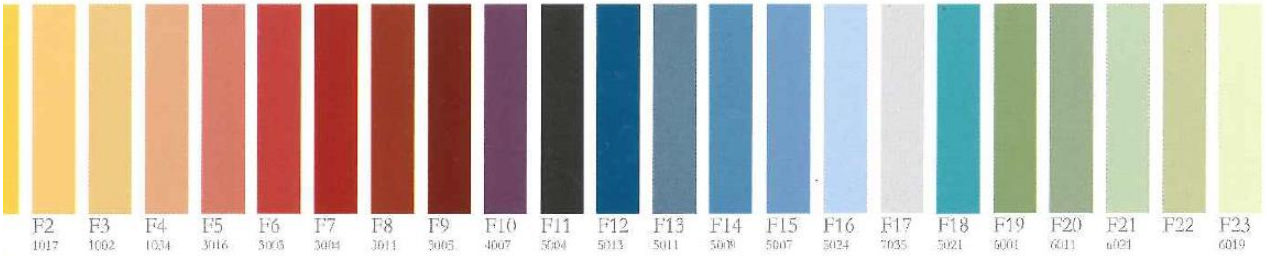
'. Cette gamme de teintes est à appliquer sur les grandes surfaces de maçonnerie. Elle peut alement servir pour des enduits de façade. La gamme A et le blanc pur peuvent aussi être lisés.



Propositions de rapport de teintes

, Les petites surfaces de maçonnerie, plus salissantes, seront peintes dans cette gamme.

, Ces couleurs sont proposées pour les menuiseries et les ferronneries.



Les appareillages de brique sont accompagnés par une couleur d'enduit proche des teintes «sable» (D3). Le rouge de la brique est élégamment mise en valeur grâce au gris bleuté des volets et fenêtres (F17). Le bâtiment, ainsi requalifié conserve cependant ses caractéristiques propres.

Ce bâtiment entièrement en moëllons de granit peut être ponctué par une gamme de teintes bien choisies pour tous ses éléments de menuiseries et ferronneries. Les persiennes et les garde-corps sont traités en F19, et les fenêtres et la sous-face de toiture en F21.

CENTRE VILLE

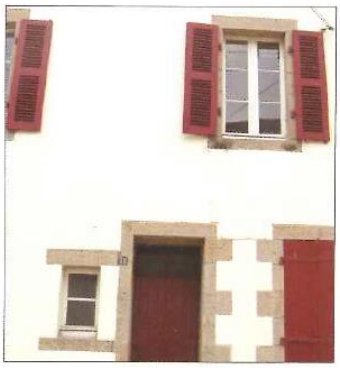
r. Cette gamme de teintes est destinée aux maçonneries grande surface de l'hypercentre (rue
1 Port et rue Sébastien Guiziou). Les bâtiments situés dans ce secteur peuvent aussi choisir
ırs couleurs de façade dans les gammes A et D. Le blanc pur est aussi autorisé.

Propositions de rapport de teintes

[. Cette gamme est destinée aux éléments de rehaut maçonnerie.

Ces associations de 2 teintes sont à appliquer sur les menuiseries/ferronneries (portes et
ronneries en foncé/ volets et fenêtres en clair). Le choix peut aussi être fait dans les gam-
es C et F.

Les couleurs proposées pour les enduits de façade sont plus saturées du fait de l'activité commerciale des 2 rues de ce secteur. Elles doivent cependant rester proches des teintes des enduits traditionnels à base de sable et de chaux utilisés pour ces façades (G6 et G3).



Les bâtiments de ce périmètre peuvent choisir leurs couleurs dans les trois gammes du nuancier. Ici la maçonnerie est peinte en A12 pour mettre en valeur l'appareillage de pierres de taille, les volets et la porte sont peints en I23 et les châssis des fenêtres en blanc pur.

EXEMPLES DE PROPOSITION

CENTRE VILLE

Cette série de bâtiments possède un front de rue homogène et se distingue par des traitements de toiture en fronton qui posent une perception verticale dans le linéaire. Chaque façade est identifiée par une teinte maçonnerie grande surface différente, les menuiseries et ferronneries ponctuent l'ensemble de façon tonique. Le marquage foncé des soubassements permet une accroche au sol en accompagnant l'aménagement urbain.

SECTEUR PRINCIPAL

Les bâtiments construits après 1945 doivent rester très clairs dans le traitement de la grande surface de maçonnerie. Les éléments tels que les rehauts de maçonnerie, les menuiseries et les ferronneries seront peints en teintes plus foncées ou plus saturées pour des ponctuations chromatiques sur des petites surfaces, gardant ainsi une lecture homogène de l'ensemble.

FRONT DE MER

Les bâtiments situés sur la frange «bord de mer» doivent rester très clairs (blanc pur ou blanc légèrement cassé) dans le traitement de la grande surface de maçonnerie. Les éléments tels que les rehauts de maçonnerie, les menuiseries et les ferronneries seront peints dans une gamme de bleus (bleu vert ou bleu violet) pour des ponctuations chromatiques sur des petites surfaces, gardant ainsi une lecture homogène de l'ensemble.

A4, C3

OÙ S'ADRESSER

Toutes les modifications à l'aspect extérieur d'une façade doivent faire l'objet d'une autorisation à déposer en mairie (Déclaration Préalable), y compris les ravalements et les clôtures. Pour tout renseignement, les services de la Mairie de Loctudy sont à votre disposition.

Mairie de Loctudy
Service Urbanisme
Place des Anciens Combattants
29750 LOCTUDY
Téléphone: 02 98 87 40 02
Télécopie: 02 98 87 96 77
e mail : mairie.loctudy@orange.fr

ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES

J'utilise des arbustes à croissance lente

COUVRE-SOLS

- Géranium botanique
- Campanule à feuilles de pêcher
- Consoude à grande fleur
- Lamium maculatum
- Épimédium
- Fusain rampant
- Lierre à grande feuille
- Nepeta muscinii
- Origan doré
- Pachysandra terminalis
- Phlomis de Russel
- Sédum
- Céraiste
- Bruyère d'hiver
- Bruyère d'été
- Petite pervenche
- Halimione
- Coprosma
- Hebe odorat Prostata

PETITS ARBUSTES

PERSISTANTS OU SEMI-PERSISTANTS

- Azalées
- Coronille glauque
- Euphorbe
- Millepertuis androsène, Erectum Gemo
- Mahonia Apollo
- Nandina Firepower
- Santoline
- Helichrusum,
- Sauge Grahmii, violette
- Corokia Cerastostigma
- Genista Ispanica
- Cotoneaster
- Correa
- Véronique (petit développement)

CADUCS

- Aronia
- Deutzia
- nikko
- Forsythia Boucle d'or, mêlée d'or
- Potentille arbustive
- Spirée nipponica, cinerea
- Seringat nain
- Weigela compact

ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

À CROISSANCE ASSEZ LENTE DEMANDANT DES TAILLES PEU FRÉQUENTES OU MODÉRÉES

PERSISTANTS

- Aucuba
- Buis sempervirens
- Camélia
- Chêne vert
- Filaire
- Fusain du Japon
- Houx
- If
- Atriplex
- Laurier tin
- Myrte
- Osmanthe
- Piéris
- Pittosporum
- Skimmia japonica
- Viorne persistant

CADUCS

- Berbéris
- Callicarpe
- Coronille emerus
- Fusain ailé
- Groseillier à fleurs
- Hydrangea quercifolia
- Lonicera tatarica
- Hortensia paniculé

ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

VARIÉTÉS COMPACTES OU À PORT TRAPU DONT LA TAILLE GÉNÈRE MOINS DE DÉCHETS

PERSISTANTS

- Abélia grandiflora
- Arbousier Compacta, Atlantic
- Houx hybride meserveae
- Photinia Robusta Compact, Corallina
- Oléaria macrodonta major compact

CADUCS

- Charme commun Columnaris,
- Cornouiller blanc
- Deutzia perle rose
- Exochorda The Bride
- Forsythia lyndwood
- Fusain d'Europe
- Horthensia de moyenne hauteur
- Lilas microphylla Superba, Josée
- Seringat Belle étoile, Burfondensis
- Spirée thunbergii, arguta
- Sureau noir Black Lace Eva
- Viorne obier Compactum, Xanthocarpum
- Weigela compact

Communauté de Communes Pays Bigouden Sud

ADEME

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Sources : Denis Pépin, "Compost et paillage au jardin", éditions Terre Vivante - Bengtrem

Conception : Bureau des graphistes - Lorient