

Plan local d'urbanisme

Commune de Fouesnant-les Glénan

Règlement écrit

/ Elaboration du PLU prescrite en Conseil Municipal le 29/06/2021
/ PADD débattu en Conseil Municipal le 09/02/2023 et le 29/09/2025
/ Document arrêté en Conseil Municipal le 25/02/2026
/ Document approuvé en Conseil Municipal le



Sommaire

Titre I – Préambule	4
1- Lexique	5
2- Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2	12
Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones	17
1- Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique	18
1.1. Espaces boisés classés	18
1.2. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du CU	18
1.3. Eléments de secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du CU	18
1.4. Zones humides	19
1.5. Cours d'eau	20
1.6. Emplacements réservés	20
1.7. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU	21
1.8. Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du CU	21
1.9. Entités archéologiques	21
1.10. Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du CU	21
1.11. Liaisons douces à conserver, modifier ou créer en application de l'article L.151-38 du CU	22
1.12. Carrières	22
1.13. Risques	23
1.14. Espaces proches du rivage	24
1.15. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 (5°) du CU	24
1.16. Secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale en application de l'article L.151-14-1 du CU	24
1.17. Eléments paysagers à créer ou à reconstituer en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme	25
2- Dispositions réglementaires relatives au stationnement	26
1. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul	26

2. Obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles quantitatives	28
3. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation	33
4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives	33
3- Dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations	34
4- Dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements	35
5- Dispositions réglementaires relatives voies et accès	36
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	36
2. Conditions d'accès	36
3. Conditions relatives aux voies nouvelles	36
4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	36
6- Dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux	37
1. Conditions de desserte par le réseau public d'eau	37
2. Conditions de desserte par le réseau public d'énergie	37
3. Conditions de desserte par le réseau public d'électricité	37
4. Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées	37
5. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	38
6. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	39
7- Dispositions réglementaires relatives au réseau routier départemental	40
8- Dispositions réglementaires générales	41
1. Adaptations mineures et dérogations	41
2. Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme)	42
3. Risques sismiques	42
4. Risque radon	42
5. Loi Littoral	43
Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines	44
Uha	45
Uhb	57
Uhc	69
Uhd	81

Uhi	92
Uru	102
Ui	113
Uic 1	122
Uic 2	132
Ue	141
Up	149
Ut	156
Uvd	162
Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	169
1AUh	170
1AUe	181
1AUs	188
Titre V – Dispositions applicables aux zones agricoles	196
A	197
Ap	207
Titre VI – Dispositions applicables aux zones naturelles	217
N	218
NS	228
NSm	235
Nm	241
Ne	248
NI	255
Nt	261
Nmi	268
Annexes	274
1- Annexe 1 - Liste des emplacements réservés	275
2- Annexe 2 – Nombre minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos	277

Titre I – Préambule

Titre I – Préambule

1- Lexique

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Abri de jardin : Bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur (portion de façade pouvant être grillagée).

Accès : Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

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

Activité de cultures marines : Il s'agit des activités d'exploitation du cycle biologique d'espèces marines, végétales ou animales, comprenant, notamment, le captage l'élevage, l'affinage, la purification, l'entreposage, le conditionnement, l'expédition ou la première mise en marché de produits.

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du Code de la route dans le présent

règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Aggravation de la non-conformité :

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

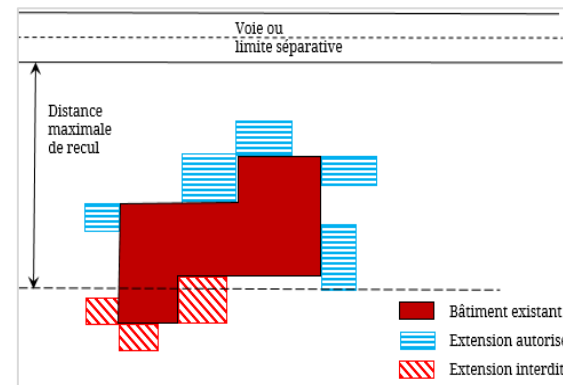


Schéma à titre illustratif

- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
 - Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.
 - Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la voie, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m².
- Par rapport à la limite séparative :
 - Toute extension située au sein de la distance minimale de recul lorsqu'un recul minimal est imposé.

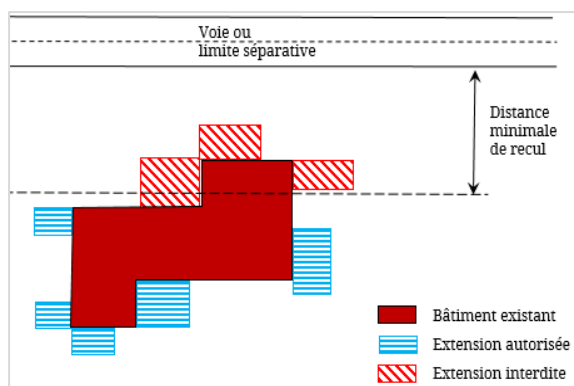


Schéma à titre illustratif

- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.
- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal sont imposés.

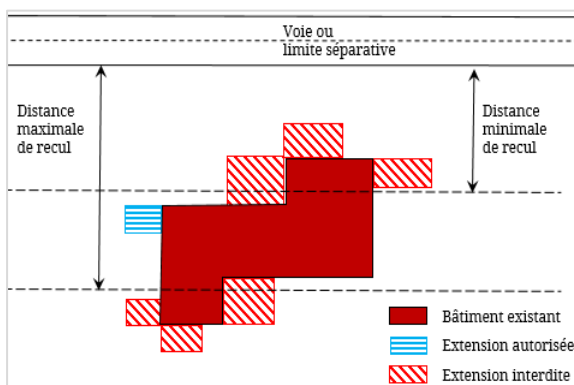


Schéma à titre illustratif

- Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la limite séparative, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m².
- En cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant non conforme aux règles d'implantation édictées.

Alignement : Limite du domaine public par rapport au domaine privé. Limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, y compris la partie de l'emprise réservée au passage des piétons. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

Aménagement : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

Annexe : Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Attique : Dernier niveau placé au sommet d'une construction, situé en retrait de la façade. Le volume de l'attique devant s'inscrire dans un plan partant de l'égout de toiture ou de l'acrotère et incliné à 45° maximum au-dessus du plan horizontal. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

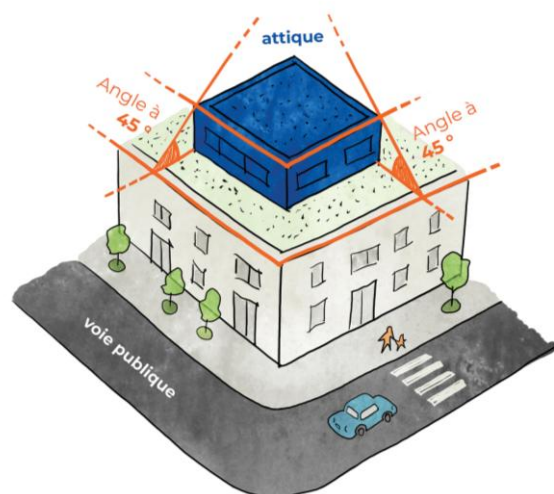


Schéma à titre illustratif

Bande de constructibilité : Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 30 m à compter de l'alignement*. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 m à compter de l'alignement* et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

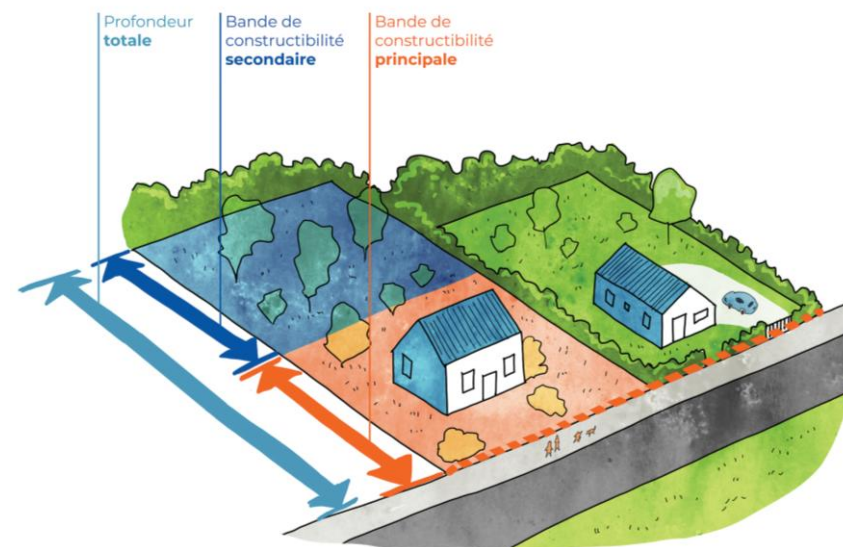


Schéma à titre illustratif

Bâtiment : Il s'agit d'une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Centralité : Il s'agit des centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services-publics, services médicaux...), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, plage, espace public), par une offre commerciale. Le terme centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (nouveaux quartier...) qui respecteront ces caractéristiques. Il s'agit également des sites d'accueil touristique.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même

destination et sous-destination que le bâtiment principal* auquel ils se rattachent.

Clôture : Délimitation construite ou végétale d'une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

La hauteur des clôtures surplombant un mur de soutènement est calculée à partir du terrain naturel après remblaiement.

Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol* des constructions sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Un comble est un étage situé au sommet d'une construction dont la hauteur des murs est réduite de plus de moitié par la pente du toit par rapport au mur de l'étage courant inférieur. Le comble ne constitue pas un étage droit.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

Destination et sous destination : cf. 2 – Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme règlementées à l'article 1 de chaque zone.

Egout du toit : Il s'agit de la partie basse de la toiture. L'égout surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à 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.

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, accès, aires de stationnement et de stockage, à l'exception des surfaces perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une toiture végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle. Également, le stationnement constitue un espace végétalisé dès lors qu'il présente techniquement la possibilité de supporter des plantations ou un engazonnement.

Existant(e) [bâtiment ou construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence juridique.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme juridiquement existante une construction édifiée dès lors, soit qu'aucune autorisation d'urbanisme n'était requise, soit qu'elle a été édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme requise et obtenue à cet effet.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture et hors attique. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquent pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture en pente.

Habitat individuel ou collectif : Selon le Code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ». Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas et autres éléments annexes à la construction...

*** point de référence :** constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais, calculé au point médian de sections des façades du bâtiment ne pouvant excéder 20 m de long.

Haies : Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction revêt la même destination/sous-destination que l'activité à laquelle il est lié.

Mur de soutènement : Ouvrage destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ». La hauteur doit être proportionnée à la hauteur du terrain qu'il a vocation à contenir.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque

projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places minimum nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;

Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Recul des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (règlement graphique) ou dans le règlement écrit.

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Rénovation urbaine : La rénovation urbaine consiste à démolir un bâtiment existant* pour reconstruire.

Retrait des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives ainsi que les auvents.

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre ou des murs porteurs est détruit. Pour qu'un bâtiment* ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers

(pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

Showroom : Lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

Stationnement mutualisé : Le stationnement mutualisé est possible :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la création d'espaces communs de stationnement ;
- Soit lorsqu'il est possible de mutualiser les places avec un parc public de stationnement existant à proximité de l'opération.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le Code de l'urbanisme.

Surface non imperméabilisée : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

Surface perméable : Les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

Terrain profond : Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 30 m à compter de l'alignement*. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : **une bande de constructibilité* principale** d'une profondeur de 15 m à compter de l'alignement* et **une bande de constructibilité* secondaire** qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

Types d'activités : Il s'agit d'activités humaines susceptibles d'être exercées sur un usage du sol ou dans une construction.

Unité commerciale : Espace de vente disposant d'un fonctionnement autonome en termes d'entrée et de sortie de clientèle. La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux de personnel, etc...).

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Usages et affectation des sols : Il s'agit de travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sol, ... qui ne peuvent être qualifiés de constructions appartenant à une destination* ou sous-destination* ni de type d'activité*

Voies ouvertes à la circulation automobile : Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, dans le cadre d'un projet, ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Titre I – Préambule

2- Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt,

bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont synthétisées dans le tableau ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il peut notamment s'agir des maisons forestières et des scieries.
Habitation	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Il peut également s'agir des centres d'hébergement d'urgence.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).

	Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit notamment de constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que de constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, ...).
	Hôtels	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Il s'agit notamment de constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture,) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, ...) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, ...) /SPIC (SNCF, ...).

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cette sous-destination comprend notamment les fourrières automobiles et les stations de traitement des eaux pluviales.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

	Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

1- Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique

1.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, 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. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Aussi, toute construction ou installation devra respecter un recul de 5 m aux abords des éléments protégés.

1.2. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du CU

Les linéaires bocagers :

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-23 du CU).

Pour garantir la pérennité des éléments existants identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires des linéaires bocagers doivent être protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du linéaire bocage. La marge de recul continue à s'appliquer même si l'élément protégé venait à disparaître en dehors d'une déclaration.

Sauf dans les cas ci-après, les coupes, arrachages de linéaires bocagers et arasements de talus sont interdits.

Peuvent être autorisés :

- L'exploitation des éléments végétaux ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux ;
- Les travaux en lien avec des 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 et justifiée ;
- Les travaux pour la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

En cas d'arrachage de linéaires bocagers exceptionnellement autorisés, il sera exigé, en mesure compensatoire, à proximité du site des travaux, une reconstitution de talus et/ou une replantation de linéaires bocagers à base d'essences locales, en assurant une préservation et une amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique du linéaire bocager et/ou du talus supprimé, et sur un linéaire au moins équivalent au linéaire détruit.

1.3. Eléments de secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du CU

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-23 du CU).

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

▪ Bâtiments remarquables – chaumière, manoir, moulin à eau :

La destruction du bâtiment est interdite.

Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservé.

▪ Éléments du patrimoine – calvaires, croix :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

▪ Éléments du patrimoine – fontaine, four, four à pain, gué, lavoirs, puits, stèle, ... :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

1.4. Zones humides

Sont interdits tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création d'un plan d'eau, imperméabilisation.

En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides. Le cas échéant, un recul de 5 mètres est appliqué.

Seuls sont 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.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau 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 et justifiée.

Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :

1. Chercher à éviter le dommage causé ;
2. Chercher à réduire l'impact ;
3. S'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions suivantes :
 - Sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide endommagée ;
 - En priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant ;
 - Equivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

A défaut de réunir ces trois critères, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

1.5. Cours d'eau

Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau :
 - En zone urbaine (U), à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges d'un cours d'eau y compris busé ;
 - En zone A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N), à moins de 15 mètres de part et d'autre des berges et cours d'eau y compris busé.

Au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- Les clôtures, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- 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 et justifiée.

Dans ce dernier cas d'exception, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) :

- 1- Chercher à éviter le dommage causé ;
- 2- Chercher à réduire l'impact ;
- 3- S'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration morphologique, en respectant les conditions suivantes :
 - Sur un linéaire au moins égal au linéaire de cours d'eau dégradé ;
 - En priorité sur un linéaire situé dans le même bassin versant et équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit remettre à ciel ouvert, totalement ou partiellement, le cours d'eau, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.

1.6. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces

verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure en annexe 1 du présent document.

1.7. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.8. Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du CU

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

1.9. Entités archéologiques

L'article R.523-1 du Code du patrimoine stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Les entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont classées en deux catégories :

- Sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique pour application de la loi sur l'archéologie préventive,
- Sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive.

Aussi, dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du Code du patrimoine).

1.10. Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du CU

- Au sein du périmètre de centralité délimité sur le règlement graphique :

Est autorisée la création ou l'extension des bâtiments ou locaux relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma », sans condition de surface de vente minimale ou maximale.

Par ailleurs, sont interdits :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée qui relève de la sous-destination « artisanat et commerce de détails » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sauf en cas d'inopportunité avérée.

Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.

- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

- **Hors périmètre de centralité délimité sur le règlement graphique :**

La sous-destinations « cinéma » est interdite.

Seule l'extension des bâtiments ou locaux relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détails » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée. Pour les constructions dont l'emprise au sol est < à 500 m², l'extension est permise dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est = ou > à 500 m², l'extension est limitée à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un showroom est directement associé à une activité artisanale comportant un atelier de production ou d'assemblage, ou lorsqu'il s'agit d'un magasin d'usine adossé à une activité industrielle, la surface de vente est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment affecté à la production, sans pouvoir excéder 300 m².

1.11. Liaisons douces à conserver, modifier ou créer en application de l'article L.151-38 du CU

- **Les liaisons douces existantes doivent être conservées :**

Toute opération d'urbanisme ou projet de construction devra :

- Maintenir l'emprise des liaisons existantes et garantir leur accessibilité.
- Préserver leur gabarit, leur continuité et leur usage (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Intégrer des aménagements paysagers de qualité le long de ces tracés.

Il est interdit de supprimer ou de rendre impraticable ces cheminements sauf si une liaison de substitution est prévue dans des conditions équivalentes ou améliorées.

- **Certaines liaisons douces peuvent/doivent être modifiées :**

Ces liaisons douces doivent être réaménagées pour améliorer la sécurité, l'accessibilité ou la lisibilité du cheminement.

Cela peut comprendre :

- La modification du tracé pour améliorer la desserte.
- L'élargissement ou la mise en accessibilité du chemin.
- L'intégration dans un projet urbain plus global de restructuration d'îlots.

Tout projet devra démontrer que la liaison modifiée conserve un niveau d'usage et de qualité équivalent ou supérieur à l'existant.

- **Les liaisons douces à créer :**

Elles devront être mises en œuvre :

- En accompagnement de projets d'aménagement ou de construction situés dans leur emprise ou à proximité.
- Sous forme de servitudes de passage public, le cas échéant.
- Avec des aménagements répondant aux besoins des usagers doux (revêtement adapté, éclairage, signalétique, mobilier urbain, végétalisation).

La création de ces liaisons pourra faire l'objet d'un phasage dans le temps selon les opérations urbaines concernées, mais leur réalisation devra être garantie par les porteurs de projet.

1.12. Carrières

Le périmètre de carrière est identifié sur le règlement graphique au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme. Aussi, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles y sont autorisées.

1.13. Risques

▪ Risque de remontée de nappes :

Dans les secteurs soumis au risque de remontées de nappes identifiés au règlement graphique, les précautions suivantes devront être prises :

- Eviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique doit être muni de coupe-circuits sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves combustibles, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants, ...).
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, édifices publics, etc...) dans ces secteurs.

▪ Risque retrait/gonflement des argiles :

Dans les secteurs soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les constructions devront répondre aux précautions suivantes :

- Les fondations sur semelle filante doivent être armées et suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein.
- Les fondations doivent être encadrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fonds de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, ...) doit être le plus éloigné possible de la construction.

▪ Risque lié aux cavités souterraines :

Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines et identifiés au règlement graphique, il sera appliqué les règles suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
- Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
 - Soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
 - Soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

▪ Sites et sols potentiellement pollués (CASIAS) :

Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement (article L.556-2 du Code de l'environnement).

- **Risque technologique : installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Toute implantation d'une ICPE devra :

- Ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique ni à la tranquillité du voisinage ;
- Être située à une distance suffisante des zones destinées à l'habitat ou aux établissements recevant du public (ERP) ;
- Tenir compte des vents dominants pour limiter les nuisances (olfactives, sonores, etc.) ;
- Prévoir les aménagements nécessaires à la prévention des risques technologiques ;
- Être compatible avec les servitudes d'utilité publique en vigueur (PPRT, PPRI, etc.).

Les autorisations d'urbanisme pourront être subordonnées à la réalisation d'une étude d'impact ou d'une étude de dangers, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

1.14. Espaces proches du rivage

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme s'applique.

Il dispose que « *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.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

1.15. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 (5°) du CU

Cet article dispose que : « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Cet article s'applique au périmètre délimité sur le règlement graphique, dans la centralité de Beg-Meil (secteur Uru).

En application de l'article R.151-32, à l'intérieur du périmètre établi, les nouvelles constructions d'une surface de plancher supérieure à 20 m² sont interdites et la servitude sera levée 5 ans au plus tard à compter de l'approbation du présent PLU.

1.16. Secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale en application de l'article L.151-14-1 du CU

En application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement délimite des secteurs dans lesquels toutes les constructions

nouvelles de logements sont destinées à un usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Dans ces secteurs, les logements ne peuvent être utilisés à titre de résidence secondaire, de logement occasionnel ou être destinés à un usage d'hébergement touristique, sous quelque forme que ce soit.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles de logements autorisées postérieurement à l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

1.17. Éléments paysagers à créer ou à reconstituer en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme

Les linéaires bocagers à créer ou à reconstituer :

Les linéaires bocagers à créer ou à reconstituer doivent respecter les principes suivants :

- Être implantés conformément aux localisations figurant sur le règlement graphique, avec des adaptations mineures possibles en cas de contrainte technique dûment justifiée, sans remise en cause de la continuité écologique ou paysagère recherchée ;
- Être constitués d'essences locales, diversifiées et adaptées au contexte pédoclimatique et paysager ;
- Être implantés sur talus ou en haie bocagère, selon les caractéristiques du site et les objectifs écologiques et hydrauliques poursuivis ;
- Être conçus de manière à garantir leur pérennité, leur fonctionnalité écologique et leur intégration dans le paysage.

Toute suppression ou modification ultérieure de ces linéaires est interdite, sauf justification particulière liée à la sécurité, à la salubrité ou à des ouvrages d'intérêt général répondant à une nécessité technique impérative et dûment justifiée.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

2- Dispositions réglementaires relatives au stationnement

1. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul

Lorsque le nombre de places minimum à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Si l'une des destinations est réputée accessoire, il sera fait application des règles relatives au local principal.

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

1.1. Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée

■ Pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit

dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

■ Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places minimum de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

■ Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

■ Pour les rénovations urbaines :

Les opérations de rénovation urbaines sont traitées de la même manière que les constructions neuves.

1.2. En cas d'impossibilité technique avérée

(Configuration ou topographie de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage d'assainissement, etc.)

- Il devra être recherché, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.

1.3. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés

Les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les destinations et sous-destinations des constructions envisagées.

2. Obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives

Destination	Sous-destination	Règlementation véhicule	Règlementation vélo
Habitat	Logement	■ Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine, il est exigé, à minima, 2 places par logement. ■ Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine créant au moins 2 logements, il est exigé, à minima : – 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 50 \text{ m}^2$, ou $\leq T2$ – 2 places par logement dont la surface de plancher est $> 50 \text{ m}^2$, ou $> T2$ ■ Lorsque l'opération réalise des places de stationnement mutualisées, il est exigé, à minima : – 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 50 \text{ m}^2$, ou $\leq T2$ – 2 places par logement dont la surface de plancher est $> 50 \text{ m}^2$, ou $> T2$ ■ Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la création de 2 logements, il est exigé, à minima, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements. <i>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires – cf. Code de l'urbanisme.</i> <i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</i>	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).

	Hébergement	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Restauration	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos

			dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Commerce de gros	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Hôtels	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).

	Cinéma	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
Equipements collectifs et services publics	TOUTES SOUS-DESTINATIONS	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Entrepôt	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la

			sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Bureau	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dont le tableau annexe figure en annexe du présent règlement écrit, annexe 2).

3. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

A titre indicatif, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres. Les places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doivent avoir pour dimensions minimales 3,30 mètres sur 5 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites. Afin de garantir la fonctionnalité, l'autonomie d'usage et la fluidité des déplacements, les emplacements de stationnement doivent être indépendants les uns des autres. Il est donc proscrit d'aménager des places de stationnement en enfilade, c'est-à-dire des stationnements disposés l'un derrière l'autre, nécessitant le déplacement d'un véhicule pour permettre la sortie ou l'entrée de l'autre.

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces

espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Il devra être privilégié les aires de stationnement perméables présentant un revêtement adapté qui permettra dans les secteurs favorables l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Dans tous les cas, les stationnements vélos doivent être aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

3- Dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Privilégier les essences locales et bocagères ainsi que les essences mellifères (Cf. lien vers les essences locales et bocagères à privilégier du CBN de Brest : <https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes>).

Interdire le recours aux espèces invasives avérées ou potentielles ainsi que les haies en résineux et boisements mono-spécifiques (Cf. lien vers les plantes envahissantes exotiques du CBN de Brest : <https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes>).

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Le permis de construire ou le permis d'aménager 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 exige la réalisation par le constructeur d'un espace de convivialité (aire de jeux, de loisirs...) située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En zone Ui, Uic1 et Uic2 : Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc.).

En zone A et N : Les bâtiments agricoles ou forestiers, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien ou la compensation de la végétation existante pourra être exigé.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

4- Dispositions règlementaires relatives aux affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

5- Dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Conditions d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire n'obtienne une servitude de passage auprès d'un autre propriétaire.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3. Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimale de 3,5 m).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

6- Dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

1. Conditions de desserte par le réseau public d'eau

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions qui le nécessitent.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Une déclaration sera réalisée auprès de la collectivité.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

2. Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non réglementé.

3. Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

> Au sein des zones et secteurs U et AU :

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

> Au sein des A et N :

Non réglementé.

4. Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées

> Au sein des zones et secteurs U et AU couverts par le zonage d'assainissement collectif :

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement, située dans la zone d'assainissement collectif arrêtée au schéma d'assainissement annexé au présent PLU.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à

solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux des eaux pluviales est strictement interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

> Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non couverts par le zonage d'assainissement collectif :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux des eaux pluviales est strictement interdite.

5. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Sauf impossibilité technique avérée, les eaux pluviales doivent être automatiquement gérées à la parcelle.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales : infiltration et gestion intégrée des eaux pluviales. L'ouvrage de régulation devra se situer sur le terrain d'assiette du projet.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.
- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigée sur l'unité foncière.

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (à usage extérieur, sanitaire, ...) est obligatoire, y compris pour les opérations de réhabilitation engendrant la création de nouveaux logements. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales,

excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

6. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées en attente jusqu'en limite de domaine public.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

7- Dispositions règlementaires relatives au réseau routier départemental

Marges de recul de constructibilité à respecter :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération	
	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Les voies concernées sont les suivantes :

- La RD44 – réseau principal ;
- La RD45 – réseau principal ;
- La RD145 – réseau secondaire ;
- La RD134 – réseau secondaire.

En complément, en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors

agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul :

- Les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.) ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones

8- Dispositions règlementaires générales

1. Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée,

dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

En application de l'article L.152-5-1 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

En application de l'article L152-5-2 du Code de l'urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

2. Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3. Risques sismiques

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Depuis le 1^{er} mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être

appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du Code de l'environnement).

4. Risque radon

L'arrêté du 27 juin 2018 porte délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Au sein des communes à potentiel radon significatif (zone 3), il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre. Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...). Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité. Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité. Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation. *(Note du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires – mai 2023)*

5. Loi Littoral

Les dispositions des articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent pour les communes soumises à la loi Littoral.

Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Plan local
d'urbanisme

Co

Commune de Fouesnant-les Glénan

→

Uha

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses de centralité

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uha – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uha	Uha	Uha
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
	Salles d’art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d’exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

▪ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations ;
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

▪ Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

► Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » :

- Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
- Lorsqu'un showroom est directement associé à une activité artisanale comportant un atelier de production ou d'assemblage, ou lorsqu'il s'agit d'un magasin d'usine adossé à une activité industrielle, la surface de vente est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment affecté à la production, sans pouvoir excéder 300 m².

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uha – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uha – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uha – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

Uha – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uha – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uha – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uha – 4.2 Hauteur maximale des constructions

RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres.

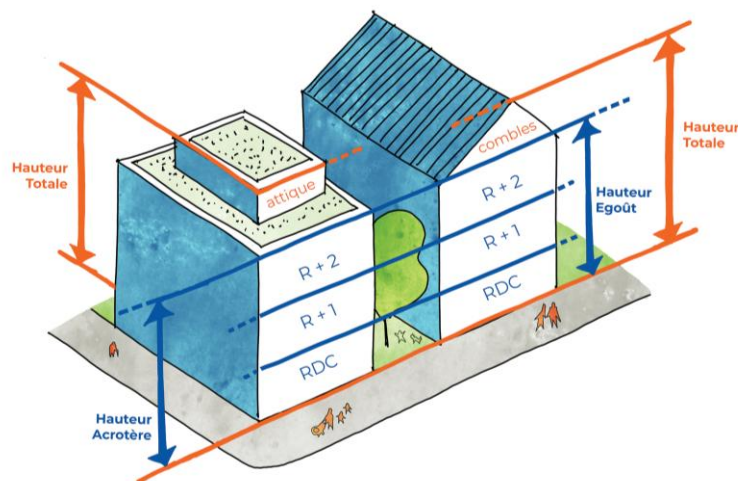


Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uha – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées **en limite de l'emprise des voies** ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long de voies privées.

Cette règle ne s'applique pas :

- o Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
 - o Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o En cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture (cf. article 5 ci-après) ;
 - o Pour les extensions des constructions existantes ;
 - o Pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
 - o 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,
 - o A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
 - o Les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
 - o Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- Toutefois, **l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée** pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de

constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes est imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect et oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au réseau routier

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour les constructions principales :**
 - Soit en limite séparative.
 - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
- **Pour les annexes :**
 - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
 - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uha – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uha – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

- **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

- **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

- **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m, dont 1 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 1 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 2 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).

- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uha - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uha - Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Uha - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uha - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

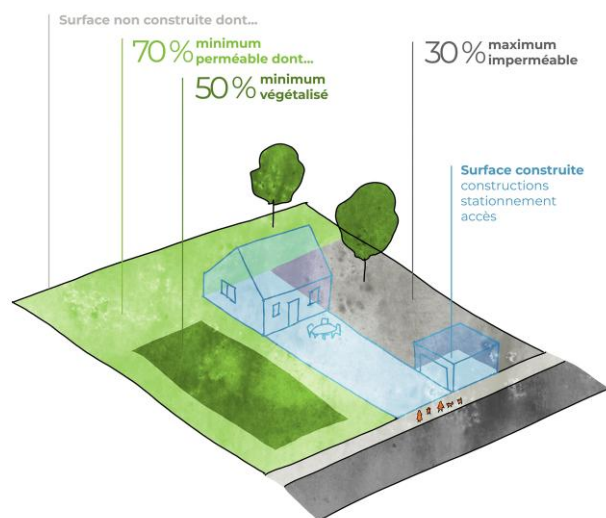


Schéma à titre illustratif

Uha - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uha – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Uha – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uhb

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques et petits collectifs

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uh b – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uh b	Uh b	Uh b
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations ;
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » :
 - Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
 - Lorsqu'un showroom est directement associé à une activité artisanale comportant un atelier de production ou d'assemblage, ou lorsqu'il s'agit d'un magasin d'usine adossé à une activité industrielle, la surface de vente est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment affecté à la production, sans pouvoir excéder 300 m².

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
 - 1.10- Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uhb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
- 1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

Uhb – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uhb – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uhb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres.

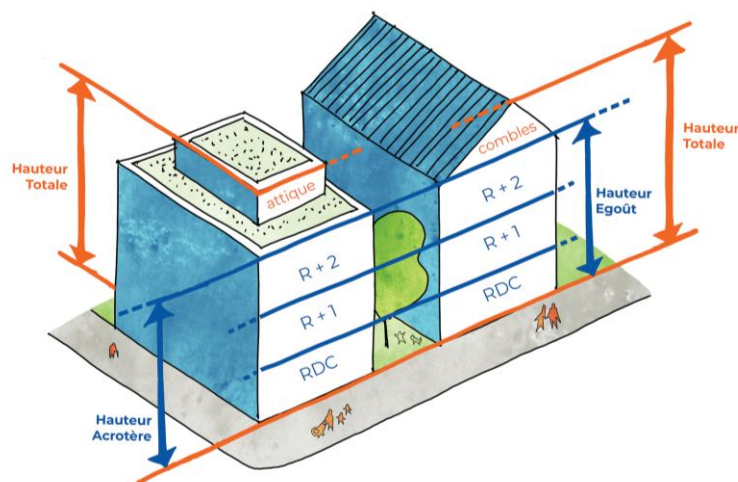


Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uhb – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé :

- o Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
- o Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o En cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture (cf. article 5 ci-après) ;
- o Pour les extensions des constructions existantes ;
- o Pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
- o 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,
- o A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
- o Les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
- o Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes est imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect et oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour les constructions principales :**
 - Soit en limite séparative.
 - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
 - En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
- **Pour les annexes :**
 - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
 - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
 - En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uhb - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uhb - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.

- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression

contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

- **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

- **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

- **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées

pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m, dont 1 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 1 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.

- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 2 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uhb - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uhb - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Uhb - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uhb - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

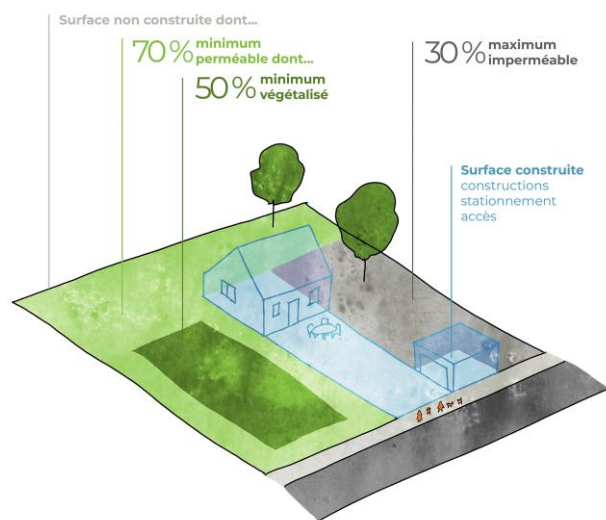


Schéma à titre illustratif

Uhb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uhb – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uhc

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains pavillonnaires

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uhc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uhc	Uhc	Uhc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
	Salles d’art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d’exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations ;
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » :
 - Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
 - Lorsqu'un showroom est directement associé à une activité artisanale comportant un atelier de production ou d'assemblage, ou lorsqu'il s'agit d'un magasin d'usine adossé à une activité industrielle, la surface de vente est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment affecté à la production, sans pouvoir excéder 300 m².

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
 - 1.10- Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uhc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
- 1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

Uhc – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uhc – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uhc – 4.2 Hauteur maximale des constructions

RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.

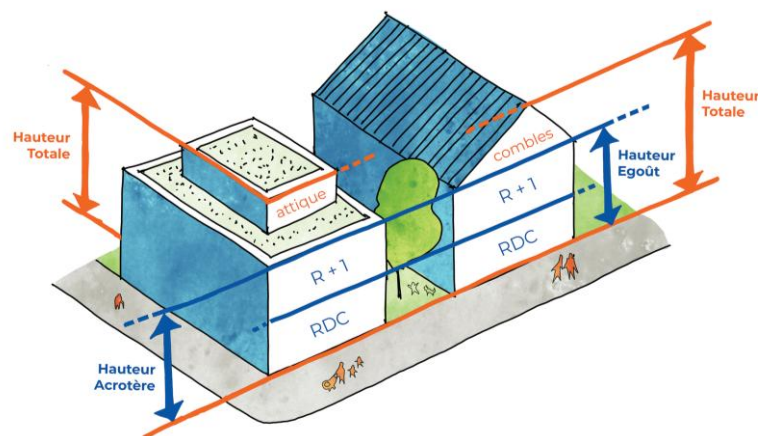


Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uhc – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé :

- o Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
 - o Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o Pour la modification ou les extensions des constructions existantes ;
 - o 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,
 - o A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
 - o Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes est imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

et oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
- En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m

par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.

▪ **Pour les annexes :**

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uhc - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uhc - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

■ **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

■ **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

■ **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,50 m, dont 0,80 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 0,80 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.

- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés

sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uhc - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uhc - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Uhc - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uhc - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

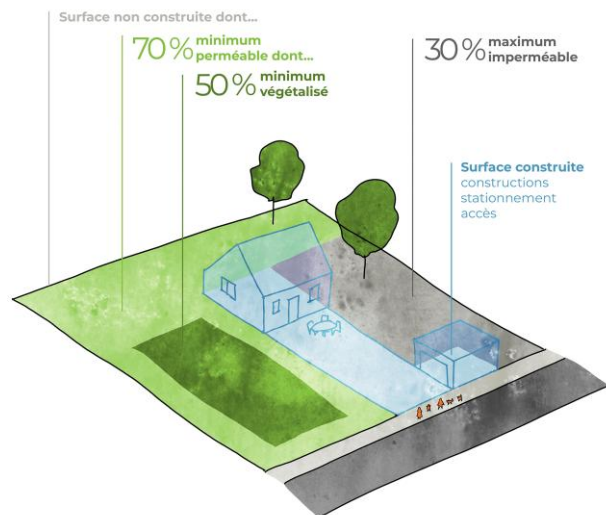


Schéma à titre illustratif

Uhc - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uhc – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uhd

Zone urbaine densifiable à vocation d'habitat

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uhd – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uhd	Uhd	Uhd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhd – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhd – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uhd – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Uhd – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhd – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uhd – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uhd – 4.2 Hauteur maximale des constructions

RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.

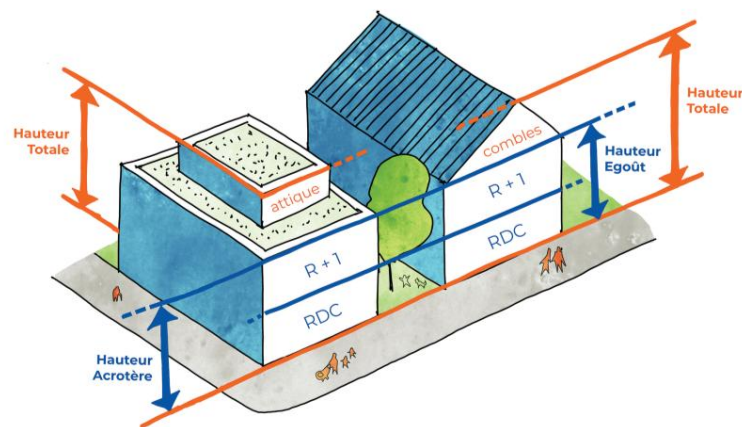


Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uhd – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé :

- o Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
 - o Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o Pour la modification ou les extensions des constructions existantes ;
 - o 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,
 - o A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
 - o Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes est imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

et oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
- En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m

par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.

▪ **Pour les annexes :**

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uhd - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uhd - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

- **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

- **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

- **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,50 m, dont 0,80 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 0,80 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.

- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés

sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uhd - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uhd - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Uhd - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uhd - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

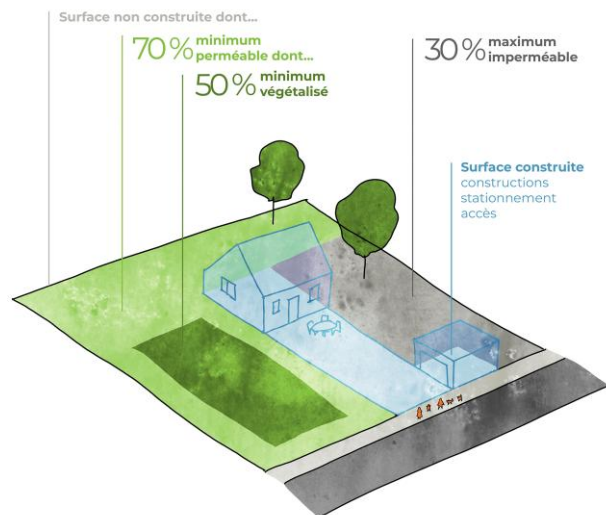


Schéma à titre illustratif

Uhd – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhd – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uhd – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uhi

Zone urbaine à constructibilité limitée

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uhi – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uhi	Uhi	Uhi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone Uhi, A ou N.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;

- 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhi – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans durée sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uhi – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uhi – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Uhi – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhi – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uhi – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Uhi – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uhi – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uhi – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uhi-5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

▪ **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ **Façades des constructions :**

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ **Toitures des constructions :**

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

■ **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

■ **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

■ **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,50 m, dont 0,80 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 0,80 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uhi – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uhi – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Uhi – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uhi – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

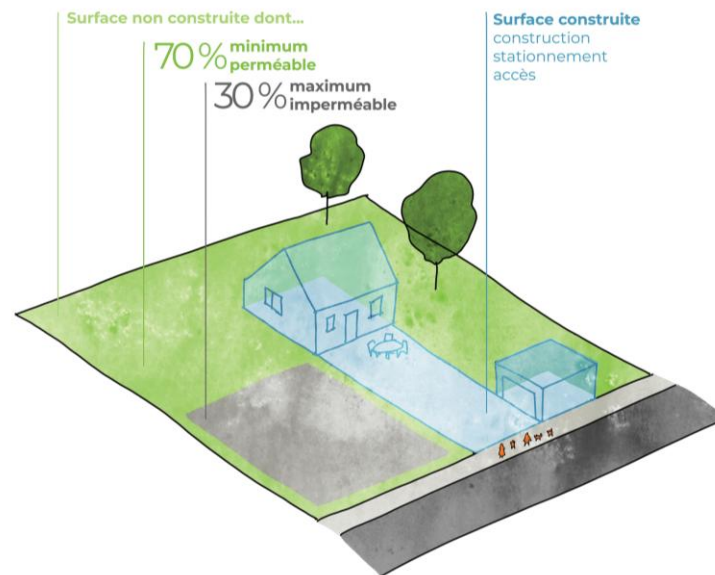


Schéma à titre illustratif

Uhi – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uhi – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Uhi – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uru

Zone urbaine destinée à des opérations de renouvellement urbain

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uru – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uru	Uru	Uru
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uru – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uru – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uru – 3.1 Mixité fonctionnelle

/

Uru – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uru – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uru – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uru – 4.2 Hauteur maximale des constructions

RdC + 3 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres.

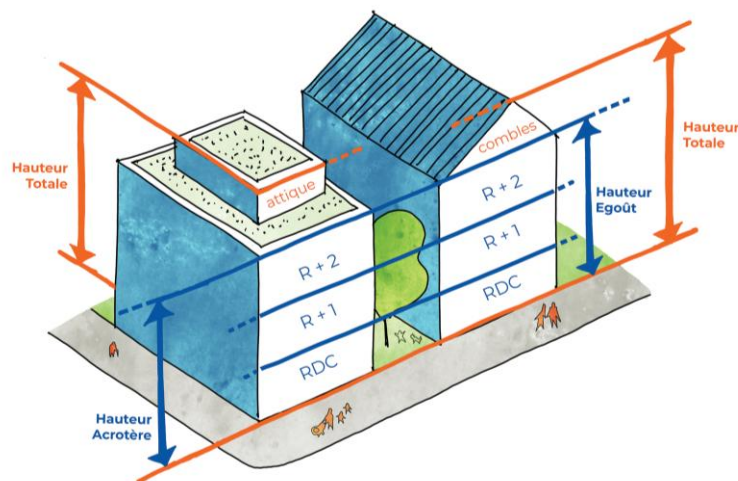


Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Uru – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec **un recul compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

Cette disposition s'applique le long des voies privées.

En agglomération, et dans le cas où le garage est perpendiculaire à la rue, le recul de celui-ci sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être autorisé :

- o Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier ;
- o Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o En cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture (cf. article 5 ci-après) ;
- o Pour les extensions des constructions existantes ;
- o Pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions voisines existantes ;
- o 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,
- o A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe
- o Les constructions non habitables et indépendantes de la construction principale (garage, cellier, remise, ...), à l'exclusion des locaux professionnels ;
- o Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes est imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect et oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
- En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour les constructions principales :**
 - Soit en limite séparative.
 - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
 - En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
- **Pour les annexes :**
 - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
 - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
 - En cas de terrain profond (0-30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Uru - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uru - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.

- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression

contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

- **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

- **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

- **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées

pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m, dont 1 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 1 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.

- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 2 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

Uru - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uru - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Uru - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uru - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

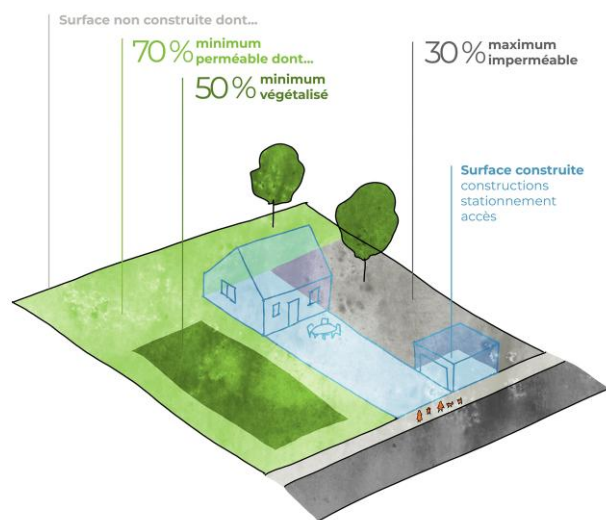


Schéma à titre illustratif

Uru – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uru – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Uru – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Ui

Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ui – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ui	Ui	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à une activité économique autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité économique :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

Conditions spécifiques au logement non lié et nécessaire à une activité économique autorisée dans la zone :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone Ui.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant

l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :
- Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ;
 - La surface de vente créée ne doit pas excéder 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du présent PLU.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ui – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

- Les installations relatives à la production d'énergies renouvelables sous forme d'installations photovoltaïques au sol.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ui – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ui – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ui – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ui – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ui – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Ui – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Ui – 4.3 Implantation des constructions

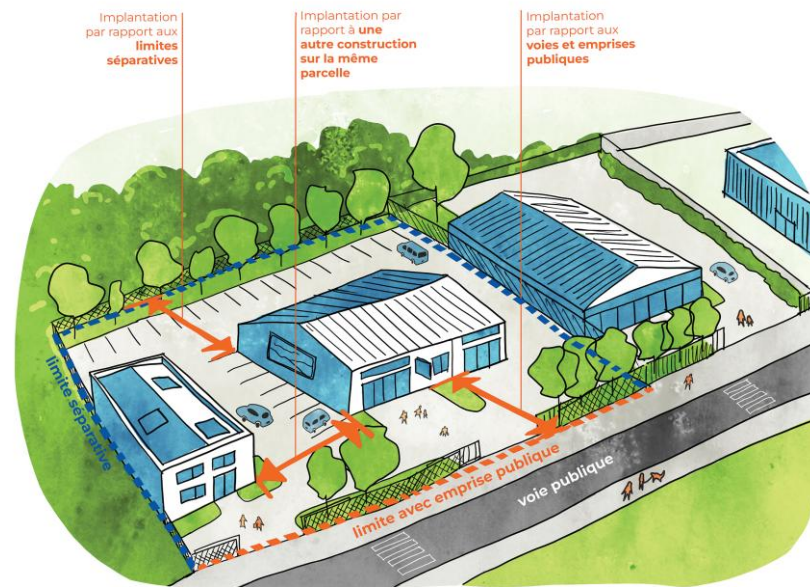


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh ou 1AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Ui - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Volume et bâtiments d'activités :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Au sein d'une même zone, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique.

Les clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs sur a minima 50% du linéaire.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Ui - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Ui - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ui - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Ui - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

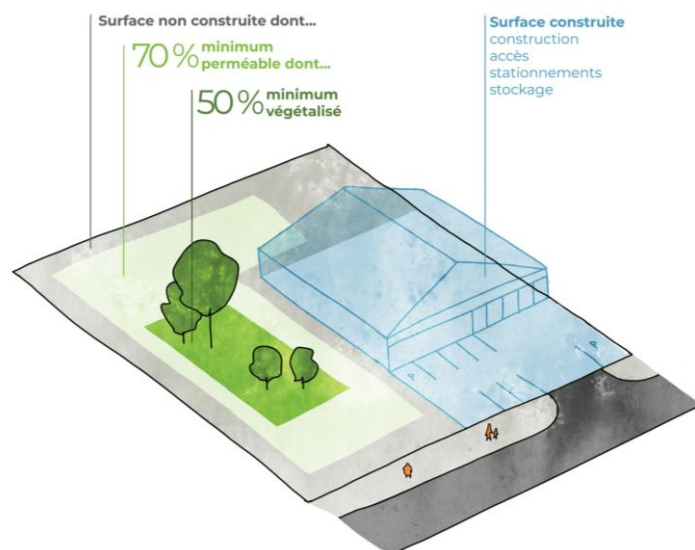


Schéma à titre illustratif

Ui - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ui – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Ui – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uic 1

Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales de Maner Ker Elo

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uic 1 – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uic 1	Uic 1	Uic 1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à une activité économique autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité économique :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher créée ne doit pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.
- La surface de vente créée ne doit pas excéder 20% de la surface de vente existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.
- La surface de plancher totale de la construction (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 350 m² ou la surface de vente totale de la construction (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 250 m².

La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction d'une construction existante répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée à la condition suivante :

- En cas d'une reconstruction avec extension de la surface de vente d'origine, la surface de vente supplémentaire créée ne doit pas excéder 20% de la surface de vente d'origine, existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.

La création de surfaces de vente par transformation d'un bâtiment ne répondant pas à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en « artisanat et commerce de détails » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'est pas autorisée.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « restauration » :

- Qu'il s'agisse d'un établissement qui, en raison de contraintes techniques ou fonctionnelles avérées (notamment liées aux besoins en stationnement, à l'organisation des flux, à la présence éventuelle d'un service de type drive ou à des exigences logistiques spécifiques), ne peut raisonnablement s'implanter au sein du périmètre de centralité commerciale.
- Le projet devra en outre participer à l'animation et à la vitalité de l'espace économique et commercial, notamment par son ouverture au public, son intégration dans les cheminements et son fonctionnement en cohérence avec les activités environnantes.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « cinéma » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « autres équipements recevant du public » :

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher créée ne doit pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.
- La surface de vente créée ne doit pas excéder 20% de la surface de vente existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.
- La surface de plancher totale de l'unité commerciale (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 350 m² ou la surface de vente totale de l'unité commerciale (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 250 m².

La création d'un « autre équipement recevant du public » par démolition / reconstruction d'une construction existante répondant à la sous-destination « autre équipement recevant du public » est autorisée à la condition suivante :

- La surface de vente et/ou de plancher créée ne doit pas excéder 20% de la surface de vente et/ou de plancher d'origine, existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT de l'Odet.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uic 1 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les installations relatives à la production d'énergies renouvelables sous forme d'installations photovoltaïques au sol.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uic 1 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uic 1 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 1 – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
- 1.10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du Code l'urbanisme.

Uic 1 – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uic 1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uic 1 – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Uic 1 – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Uic 1 – 4.3 Implantation des constructions

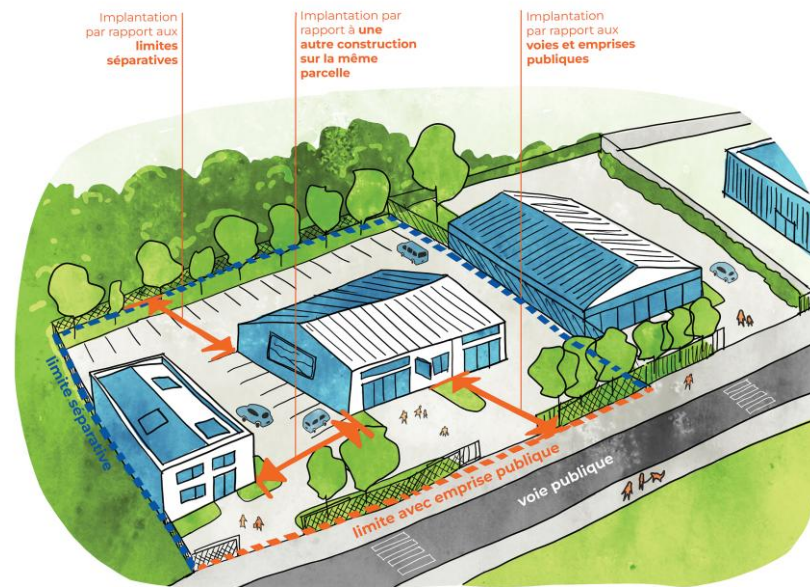


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh ou 1AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Uic 1 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uic 1 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Volume et bâtiments d'activités :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Au sein d'une même zone, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique.

Les clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs sur au minima 50% du linéaire.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Uic 1 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uic 1 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Uic 1 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uic 1 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

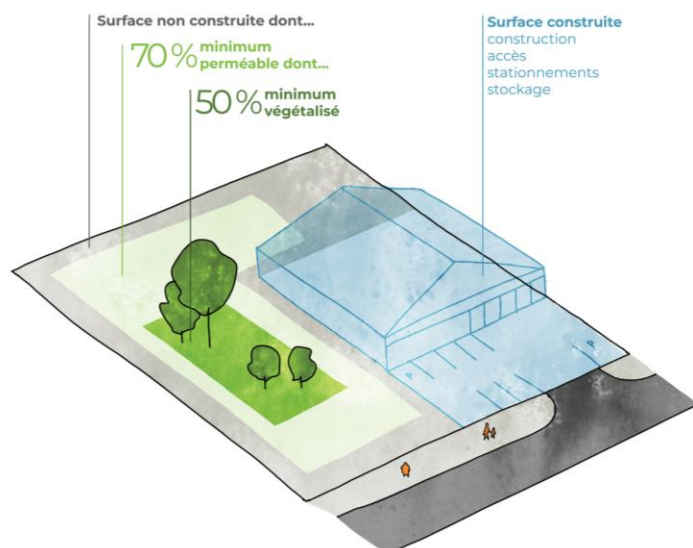


Schéma à titre illustratif

Uic 1 – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uic 1 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uic 1 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Uic 2

Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales de Cascade

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uic 2 – Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uic 2	Uic 2	Uic 2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à une activité économique autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité économique :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

- Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

La surface de plancher totale de l'unité commerciale (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 350 m² ou la surface de vente totale de l'unité commerciale (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 250 m².

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

La surface de plancher totale de la construction (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 350 m² ou la surface de vente totale de la construction (extensions comprises) doit être égale ou supérieure à 250 m².

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uic 2 - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les installations relatives à la production d'énergies renouvelables sous forme d'installations photovoltaïques au sol.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uic 2 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uic 2 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Uic 2 – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uic 2 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uic 2 – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Uic 2 – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Uic 2 – 4.3 Implantation des constructions

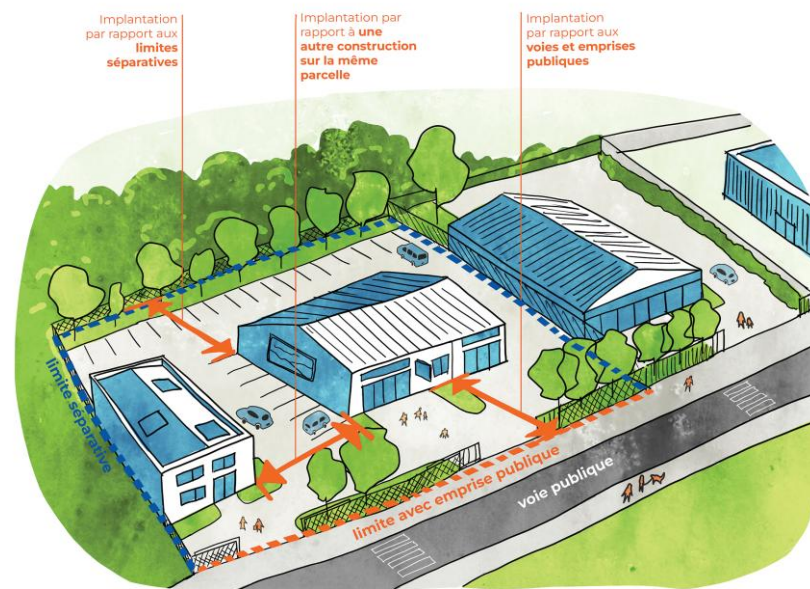


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh ou 1AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Uic 2 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uic 2 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Volume et bâtiments d'activités :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Au sein d'une même zone, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique.

Les clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs sur a minima 50% du linéaire.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Uic 2 - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uic 2 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Uic 2 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uic 2 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

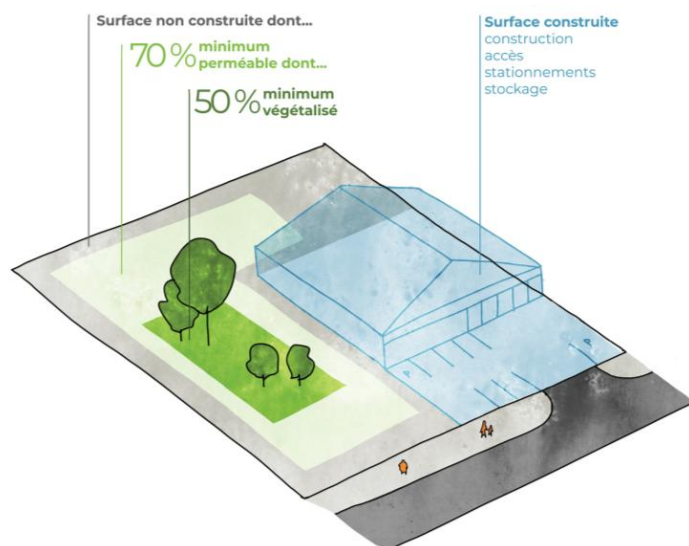


Schéma à titre illustratif

Uic 2 – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uic 2 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uic 2 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Ue

Zone urbaine à vocation de services et équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, sportifs, cimetières, traitement de l'eau...)

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à un équipement autorisé dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des équipements autorisés dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'équipements sauf pour raison de sécurité.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ue – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ue – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ue – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ue – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ue – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ue – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Ue – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

La hauteur maximale des constructions autorisées pour la sous-destination « logement » ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Ue – 4.3 Implantation des constructions

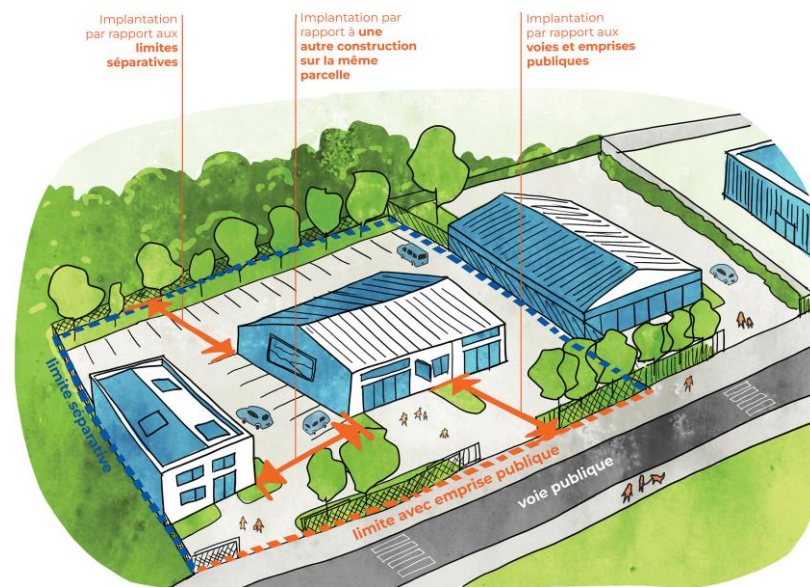


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh, 1AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Ue - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume et bâtiments :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

Aires de stockage :

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

Clôtures :

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Ue - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Ue - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ue - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 - dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

Ue - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

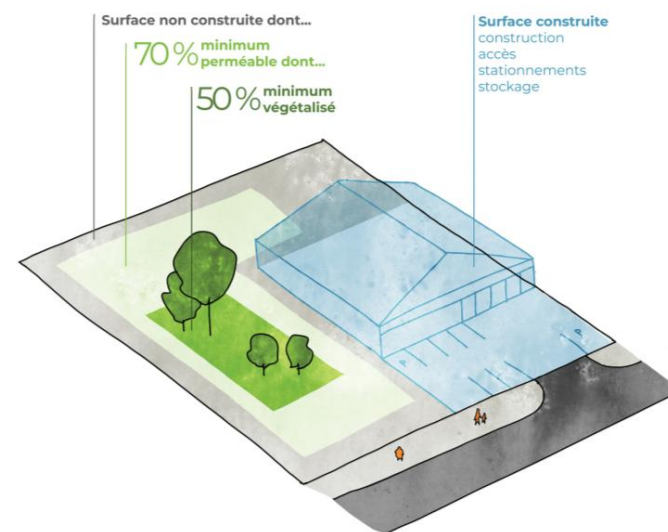


Schéma à titre illustratif

Ue – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ue – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Ue – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 149

Plan local

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Up

Zone urbaine à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Up – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Up	Up	Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
 - Être de nature à contribuer à son animation et à son développement ;
 - Être compatible avec les milieux environnants.
- Conditions complémentaires spécifiques pour les sous-destinations « exploitations agricoles », « industrie », « entrepôt », « bureau » :
 - Exiger la proximité immédiate de l'eau ;
 - Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
 - Être compatible avec les milieux environnants.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Up – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et du tissu urbain environnant :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-pleins et mouillages, ... ;

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les sanitaires et les installations destinées à l'accueil du public ;
- Les ouvrages techniques publics.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Up – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Up – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Up – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Up – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Up – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Up – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Up – 4.3 Implantation des constructions

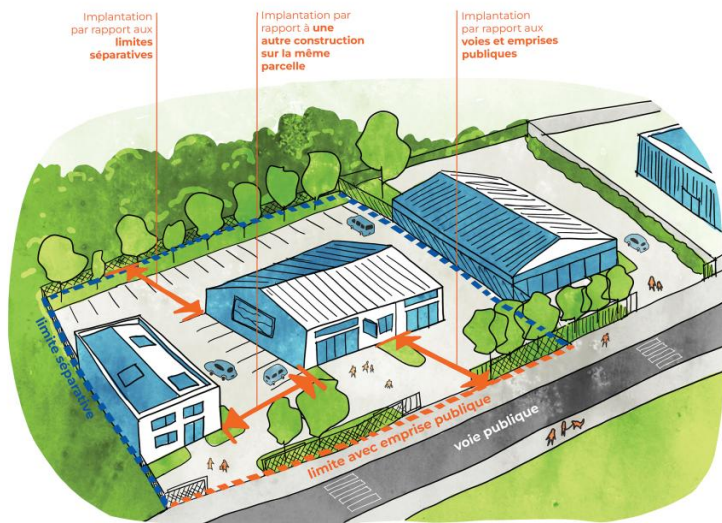


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh, 1AUh ou 2AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Up - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Up-5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

▪ **Volume et bâtiments :**

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Up - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Up – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Up – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

Up – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Up – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Up – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Up – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Ut

Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Ut – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ut	Ut	Ut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Condition spécifique pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels

- Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Être en continuité avec les constructions d'un espace urbanisé existant, cette continuité pouvant notamment être assurée par les constructions existantes au sein du camping.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « autres hébergements touristiques » :
 - Être en continuité avec les constructions d'un espace urbanisé existant, cette continuité pouvant notamment être assurée par les constructions existantes au sein du camping.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ut – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient liés à l'activité du site et qu'ils soient en continuité des constructions d'un espace urbanisé existant, cette continuité pouvant notamment être assurée par les constructions existantes au sein du camping.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Lorsque ces hébergements sont qualifiés de constructions au sens de la loi Littoral, ils ne sont admis que s'ils s'inscrivent en continuité des constructions d'un espace urbanisé existant, cette continuité pouvant notamment être constituée par les constructions déjà présentes au sein du camping.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ut – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ut – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Ut – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ut – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ut – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Ut – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions de la sous-destination « autres hébergements touristiques » ne pourront excéder une hauteur de 4 m au point le plus haut.

Ut – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Ut – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ut – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

▪ **Volume et bâtiments :**

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Clôtures :**

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...).

Ut - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Ut - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâts et abords des constructions

Ut - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations.

Ut - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site en maximisant la végétalisation.

Ut - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ut – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Ut – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 16/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Commune de Fouesnant-les Glénan
Plan local d'urbanisme

Uvd

Zone urbaine correspondant au pôle de valorisation des déchets de Kérambris

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Uvd – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uvd	Uvd	Uvd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uvd – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés aux équipements autorisés dans la zone.

- Les installations relatives à la production d'énergies renouvelables sous forme de panneaux solaires photovoltaïques posées au sol et les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Uvd – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uvd – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Uvd – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uvd – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uvd – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Uvd – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Uvd – 4.3 Implantation des constructions

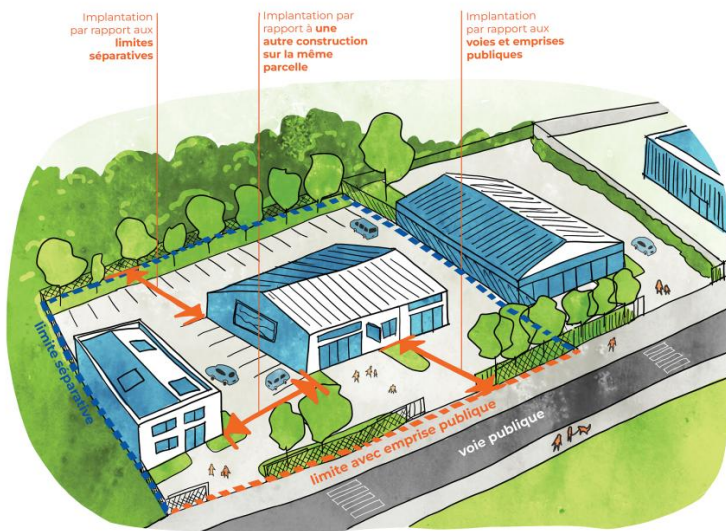


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Uvd – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uvd – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

▪ **Volume et bâtiments :**

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Uvd – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Uvd – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Uvd – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Uvd – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

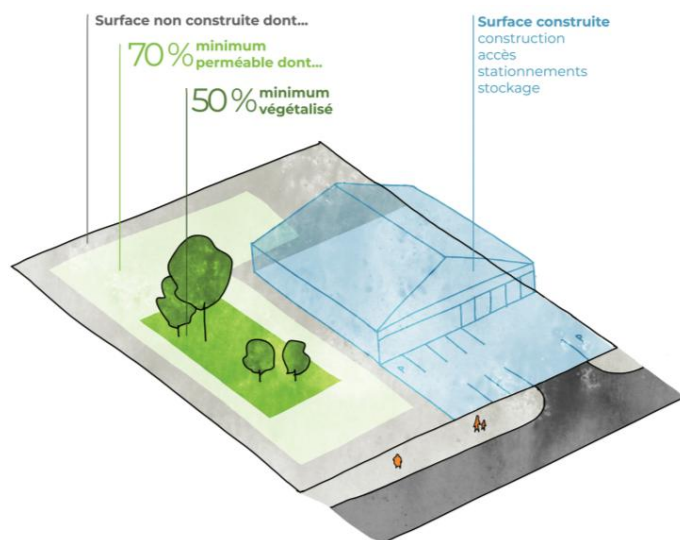


Schéma à titre illustratif

Uvd – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uvd – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Uvd – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1AUh

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles

Le présent PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du CU au sein des zones 1AUH. Les règles du PLU s'appliquent à chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une division en propriété ou en jouissance.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

1AUh – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUh	1AUh	1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
	Salles d’art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations ;
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUh - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves).
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUh - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

1AUh - 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

1AUh - 3.2 Mixité sociale

N° OAP	Nom du secteur	Objectif de mixité sociale minimal
1	Loc-Hilaire	30 %
2	Hent Park Leur	30 %
3	Boc'h Logot	100 %
4	Kergador	30 %
9	Kerneing 2	30 %

Pour les autres secteurs : non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUh – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUh – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

1AUh – 4.2 Hauteur maximale des constructions

N° OAP	Nom du secteur	Hauteur maximale
1	Loc-Hilaire	RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.
2	Hent Park Leur	RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.
3	Boc'h Logot	RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.
4	Kergador	RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.
5	Hent Lesvern 1	RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.

6	Hent Lesvern 2	RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.
7	Lestrizivit	RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.
8	Lesvern Vras	RdC + 1 niveau + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres.
9	Kerneing 2	RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

IAUh - 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

■ Pour les constructions principales :

- Concernant les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménageur devra définir dans le plan de composition et le règlement du permis d'aménager, un ordonnancement des constructions (une séquence urbaine) par rapport aux voies nouvelles créées à l'intérieur de l'opération, adapté au contexte (configuration du terrain, exposition, insertion paysagère, ...) et garant d'une qualité urbaine.
- Aux abords de la nouvelle zone aménagée, dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec les constructions

projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines intermédiaires (murs, murets bas, haies taillées, ...).

Toutefois, **l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée** pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- En l'absence de continuité existante et de recul minimal, les constructions s'implanteront librement sans entraver les possibilités de densification du terrain.
- Pour les annexes :
 - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
 - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 m.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour les constructions principales :**
 - Soit en limite séparative.
 - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : les constructions devront observer une distance minimale de 3,5 m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
- **Pour les annexes :**
 - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut ainsi que les piscines non couvertes.
 - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.
 - En cas de terrain profond (>30 m) et non étroit (>14 m) : il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

1AUh - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUh - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.

- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression

contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

■ Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Elles doivent être composées d'un volume principale présent et lisible, de préférence rectangulaire dans le sens du faîtage, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

■ Façades des constructions :

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ Toitures des constructions :

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes symétriques sont à privilégier.

Les croupes en toiture (toitures à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel, uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

- **Cas des constructions d'habitations individuelles sur sous-sol ouvert sur l'extérieur**

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

- **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

- **Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie ou limitrophe à un espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées

pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,50 m, dont 0,80 m maximum occultant. Une dérogation est possible pour les murs en pierre au regard du contexte environnant (pour des motifs d'ordre architecturaux).

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans cette hauteur. Néanmoins, la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale autorisée pour la partie occultante des clôtures (soit 0,80 m maximum).

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Les plantations situées en limite des espaces publics (voiries, chemins, places, sentiers...) doivent :

- Préserver la lisibilité et la qualité des abords ;
- Ne pas déborder sur le domaine public, que ce soit à l'état juvénile ou à maturité ;
- Être entretenues régulièrement pour garantir la libre circulation et la sécurité des usagers.

Toute implantation végétale ne doit pas nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des espaces publics.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.

- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 m.

En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-dessus, la création d'une clôture non occultante d'une hauteur maximale de 1,20 m restera possible en surplomb du mur de soutènement, dans une limite totale d'une hauteur de 2,5 m.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Les arbustes devront être plantés à au moins 50 cm de la limite de la parcelle.

Le choix des essences végétales doit être réalisé avec soin, en privilégiant des espèces adaptées au site, non envahissantes et compatibles avec le contexte paysager local.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons).

- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique dûment justifiée.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée. De plus, la clôture devra préserver la continuité écologique : un passage pour la petite faune devra être aménagé, soit par des discontinuités dans la clôture, soit par des dispositifs spécifiques (jour au bas de clôture, espace libre, matériaux perméables...).

1AUh - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

1AUh - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUh - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

1AUh - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

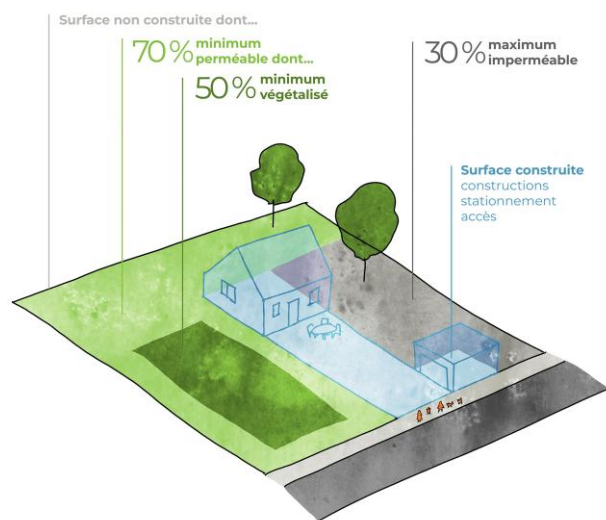


Schéma à titre illustratif

1AUh - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUh – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUh – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

1AUe

Zone urbaine à urbaniser à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

1AUe – Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUe	1AUe	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUe – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUe – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUe – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

1AUe – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AUE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

1AUE – 4.3 Implantation des constructions

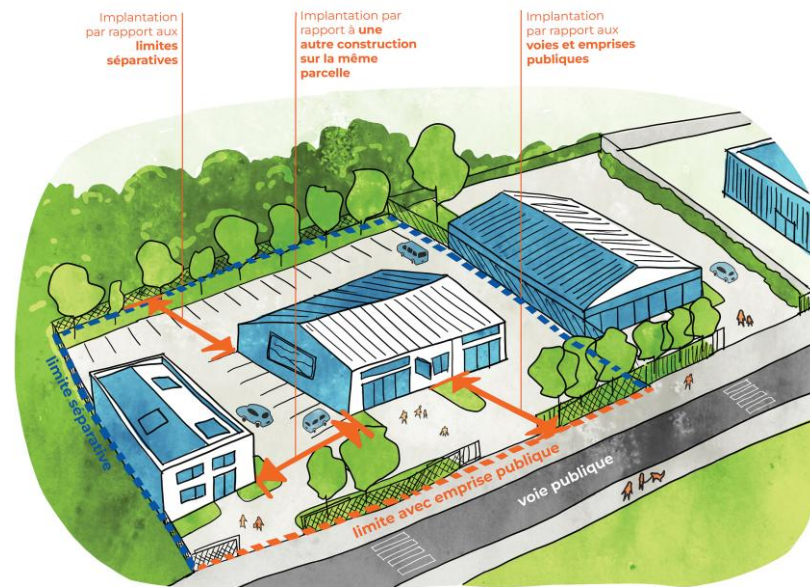


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUe – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUe – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Volume et bâtiments :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

Aires de stockage :

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

Clôtures :

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

IAUe - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

IAUe - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

IAUe - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

IAUe - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

IAUe - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUe – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUe – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

1AUs

Zone à urbaniser destinée à l'accueil d'un pôle d'équipements publics structurants à vocation sociale

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

1AUs – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUs	1AUs	1AUs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale			X
	Salles d’art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

Le logement lié et nécessaire à un équipement autorisé dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des équipements autorisés dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'équipements sauf pour raison de sécurité.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUs – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

1AUs – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUs – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1AUs – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

IAUs – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

IAUs – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

IAUs – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

La hauteur maximale des constructions autorisées pour la sous-destination « logement » ne doit pas dépasser : RdC + 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.

IAUs – 4.3 Implantation des constructions

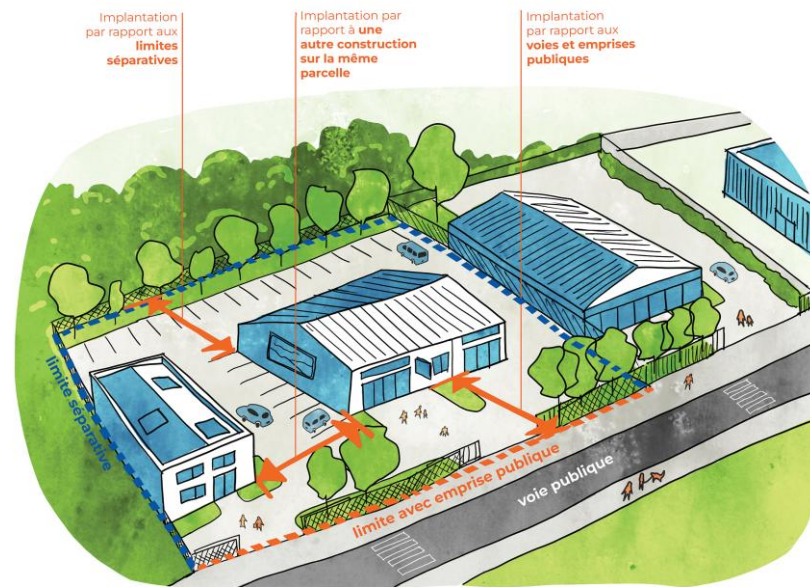


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Néanmoins, si la limite séparative jouxte le secteur Uh, 1AUh, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUs – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUs – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume et bâtiments :

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

Aires de stockage :

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

Clôtures :

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

IAUs – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

IAUs – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

IAUs – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

IAUs – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

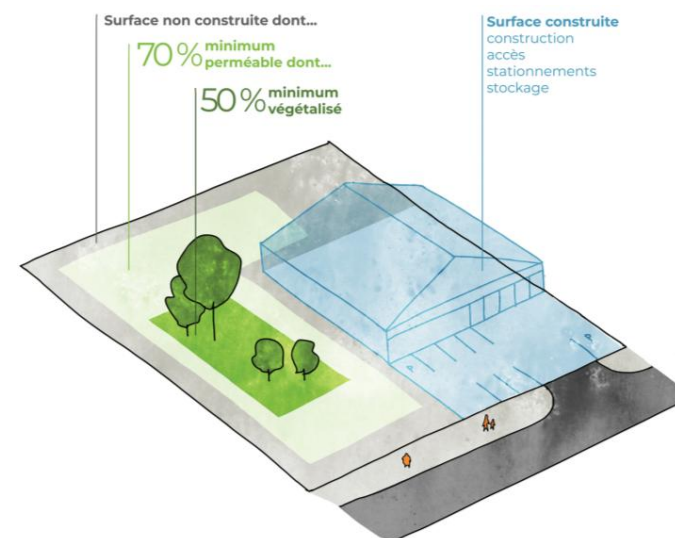


Schéma à titre illustratif

1AUs – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUs – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUs – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Titre V – Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A	A	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Au terme de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral, les constructions ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'article 121-11 du Code de l'urbanisme permet, y compris dans les espaces proches du rivage, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

- Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »
 - Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
 - Être nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces activités doivent se situer au plus près des bâtiments d'exploitation. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :
 - Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure (entre 2 et 4 ans d'installation minimum) ;
 - Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;
- Respecter une hauteur maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 8 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- La surface de plancher ne peut excéder 150 m².
- Un seul logement de fonction pourra être autorisé par exploitation. Par dérogation, un second logement pourra éventuellement être admis, dans le cas de formes sociétaires à plusieurs associés, sous réserve de justifications suffisantes sur le caractère lié et nécessaire d'un deuxième logement pour l'exploitation agricole.

■ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone A ou N.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au

- regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.

- L'emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient compatibles avec l'usage agricole des terrains et des chemins ruraux concernés, sans porter atteinte à l'exercice des activités agricoles existantes ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La destination doit être le « logement » ;

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

A – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.

- Les extensions des ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans durée sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

A – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

A – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

A – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

A – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

A - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

▪ **Façades des constructions :**

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ **Toitures des constructions :**

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée avec une pente proche de 45. Les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

■ **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

■ **Clôtures :**

L'implantation de clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme (a minima à déclaration).

Les clôtures doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Toute réfection ou rénovation de clôtures existantes lors de l'approbation du présent PLU doit être réalisée selon les règles définies ci-dessus.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés au sein des zones N peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

A - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

A - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

A - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

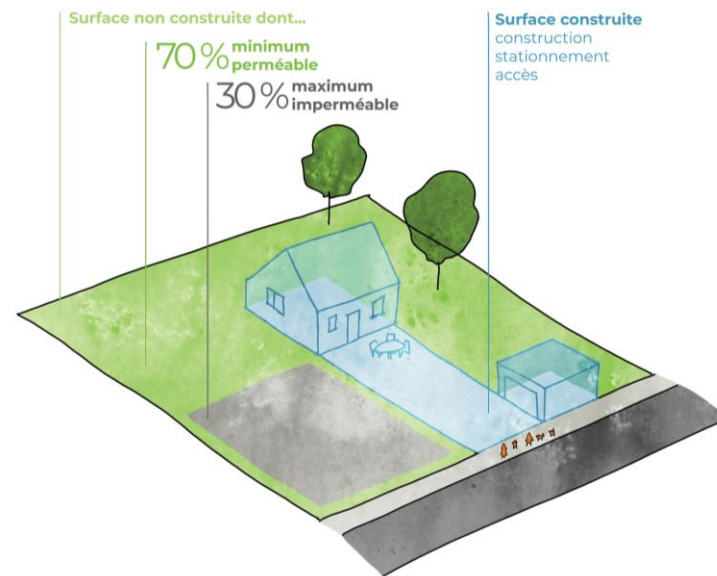


Schéma à titre illustratif

A - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

A – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Commune de Fouesnant-les Glénan
Plan local d'urbanisme

Ap

Zone agricole protégée au titre de la ressource en eau

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Ap – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ap	Ap	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Au terme de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral, les constructions ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'article 121-11 du Code de l'urbanisme permet, y compris dans les espaces proches du rivage, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

■ Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » (non cumulatives) :

- Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du présent PLU ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

■ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :

- Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure (entre 2 et 4 ans d'installation minimum) ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;
- Respecter une hauteur maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la

construction ne pourra excéder 8 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.

- La surface de plancher ne peut excéder 150 m².
- Un seul logement de fonction pourra être autorisé par exploitation. Par dérogation, un second logement pourra éventuellement être admis, dans le cas de formes sociétaires à plusieurs associés, sous réserve de justifications suffisantes sur le caractère lié et nécessaire d'un deuxième logement pour l'exploitation agricole.

■ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone A ou N.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient compatibles avec l'usage agricole des terrains et des chemins ruraux concernés, sans porter atteinte à l'exercice des activités agricoles existantes ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La destination doit être le « logement » ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ap – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans durée sur l'unité

foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ap – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ap – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ap – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ap – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ap – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Ap – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Ap – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Ap - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ap - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

▪ **Façades des constructions :**

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ **Toitures des constructions :**

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée avec une pente proche de 45. Les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

■ **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

■ **Clôtures :**

L'implantation de clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme (a minima à déclaration).

Les clôtures doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Toute réfection ou rénovation de clôtures existantes lors de l'approbation du présent PLU doit être réalisée selon les règles définies ci-dessus.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés au sein des zones N peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Ap - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Ap – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ap – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

Ap – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

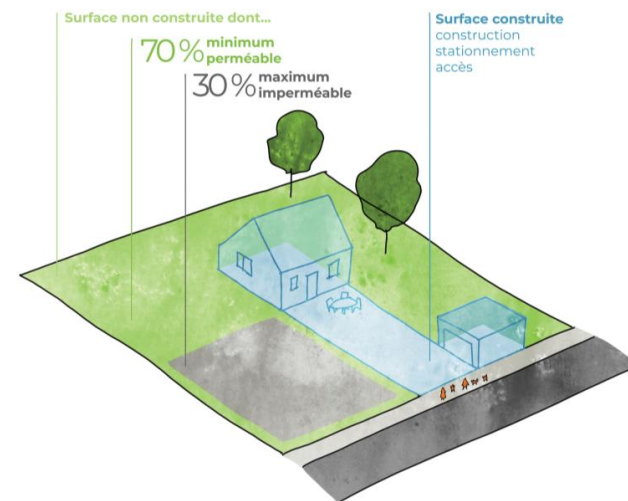


Schéma à titre illustratif

Ap – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ap – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Ap – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Titre VI – Dispositions applicables aux zones naturelles

N

Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

N – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		N	N	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Au terme de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral, les constructions ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'article 121-11 du Code de l'urbanisme permet, y compris dans les espaces proches du rivage, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » (non cumulatives) :

- Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du présent PLU ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation forestière »

- Être nécessaire à l'exploitation forestière.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière (qualifié de logement de fonction agricole ou forestier) :

- Être nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole ou forestière existants dans la zone dont la construction devra être antérieure (entre 2 et 4 ans d'installation minimum) ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une

implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;

- Respecter une hauteur maximale de : RdC + combles ou RdC + 1 niveau + attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- La surface de plancher ne peut excéder 150 m².
- Un seul logement de fonction pourra être autorisé par exploitation. Par dérogation, un second logement pourra éventuellement être admis, dans le cas de formes sociétaires à plusieurs associés, sous réserve de justifications suffisantes sur le caractère lié et nécessaire d'un deuxième logement pour l'exploitation agricole.

▪ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone A ou N.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comportant

l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La destination doit être le « logement » ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;

- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

N – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ouvrages, installations et constructions relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

N – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

N – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

N – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

N – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

N - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes présentent des éléments relevant de l'architecture traditionnelle bretonne, celles-ci devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire). Les extensions et les annexes peuvent être réalisées avec un toit plat ou un toit à un seul pan. Ces dispositions dérogent, le cas échéant, à la forme de toiture principale du bâtiment existant, sous réserve d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres, en rampant de toiture, encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Pour les toitures à 2 pans : toitures réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

▪ **Façades des constructions :**

Sont interdits :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

L'usage de couleurs vives (tons saturés, fluorescents ou très contrastés) doit être évité. Les teintes doivent être choisies dans une gamme de tons sobres, naturels ou traditionnels, en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales et le paysage environnant.

Les vérandas ne sont pas règlementées.

■ **Toitures des constructions :**

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée avec une pente proche de 45. Les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Sont interdites :

- Les toitures en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune.

■ **Les annexes indépendantes de la construction principale :**

Les constructions d'annexes indépendantes telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin, etc. doivent s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre.

Sont interdites :

- Les bardages en aspect tôle ondulée (type années 1950), en aspect matières plastiques, fibrociment et moyens de fortune ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc, ...).

■ **Clôtures :**

L'implantation de clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme (a minima à déclaration).

Les clôtures doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Toute réfection ou rénovation de clôtures existantes lors de l'approbation du présent PLU doit être réalisée selon les règles définies ci-dessus.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés au sein des zones N peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

N - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

N – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

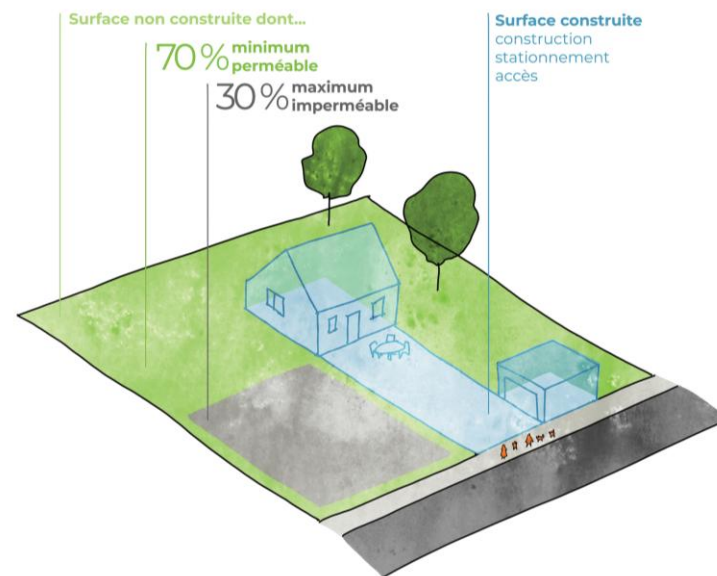


Schéma à titre illustratif

N – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

N – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

NS

Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

NS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NS	NS	NS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions :

Les espaces protégés au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme peuvent uniquement accueillir les aménagements dits "légers" listés à l'article R. 121-5, les travaux de conservation ou de protection prévus à l'article L. 121-26 et l'atterrage des canalisations et leurs jonctions dans les conditions fixées par l'article L. 121-25.

Les aménagements dits "légers" peuvent être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NS – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut-être admise après enquête publique (article L.121-26 du Code de l'urbanisme).
- 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 et l'extension limitée des bâtiments et installations 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 ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

- 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 équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ;
- Sur l'archipel des Glénan, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, dans les conditions fixées par l'article L. 121-5-1 du Code de l'urbanisme.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

NS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NS – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NS – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

NS – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

NS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il est rappelé que seuls sont autorisés les aménagements légers, dont les clôtures, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et

paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

NS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

NS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

NS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

NS – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

NSm

Zone naturelle maritime à protéger en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

NSm – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NSm	NSm	NSm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions :

Les espaces protégés au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme peuvent uniquement accueillir les aménagements dits "légers" listés à l'article R. 121-5, les travaux de conservation ou de protection prévus à l'article L. 121-26 et l'atterrage des canalisations et leurs jonctions dans les conditions fixées par l'article L. 121-25.

Les aménagements dits "légers" peuvent être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NSm – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut-être admise après enquête publique (article L.121-26 du Code de l'urbanisme).
- 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations, à la gestion, à la protection et à la préservation des espaces et milieux marins, incluant notamment les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) et les dispositifs associés, dès lors qu'ils sont justifiés par des enjeux de sécurité, de gestion des usages ou de protection des milieux.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NSm – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**NSm – 3.1 Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

NSm – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NSm – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NSm – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NSm – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

NSm – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

NSm – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NSm – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il est rappelé que seuls sont autorisés les aménagements légers, dont les clôtures, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et

paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

NSm - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

NSm - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

NSm - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NSm - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NSm - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NSm – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

NSm – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Plan local d'urbanisme
Commune de Fouesnant-les Glénan
241

Nm

Zone naturelle correspondant à l'espace maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes, les activités aquacoles et de cultures marines, ...)

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Nm – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Nm	Nm	Nm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

L'ensemble des destinations et sous destinations doivent obtenir, au préalable, auprès de l'Etat, un titre d'occupation approprié.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Être nécessaire aux activités de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nm – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Sont admis, sous réserve de la 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 ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés. ▪ 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 affouillements liés au dragage des rivières.
- Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nm - Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nm - 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Nm - 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nm – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nm – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Nm – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Nm – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Nm – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nm – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Nm – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Nm - Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Nm - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Non règlementé.

Nm - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

Nm - Article 7 – Stationnement

Non règlementé.

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nm – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Nm – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Ne

Zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Ne – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ne	Ne	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ne - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ne - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ne - 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Ne - 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ne – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ne – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Ne – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Ne – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Ne - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ne - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

▪ **Volume et bâtiments :**

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Aires de stockage :**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

▪ **Clôtures :**

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

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...), hormis pour nécessité technique.

Ne - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Ne - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ne - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Ne - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ne - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ne – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Ne – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

NI

Zone naturelle à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

NI – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NI	NI	NI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels.
- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NI - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes

où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

/

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NI - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NI - 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

NI - 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NI – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NI – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NI – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

NI – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

NI - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NI-5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Architecture :

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

NI - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

NI - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

NI - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

NI - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NI - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NI – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

NI – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Commune de Fouesnant-les Glénan 261
Plan local d'urbanisme

Nt

Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Nt – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Nt	Nt	Nt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
 - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « autres hébergements touristiques »
 - Seules sont autorisées la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants lors de l'approbation du présent PLU, dans les mêmes proportions.
 - Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nt – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient liés à l'activité du site.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
 - Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLU

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nt – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nt – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Nt – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nt – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nt – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Nt – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nt – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Nt - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nt - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

▪ **Volume et bâtiments :**

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 volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ **Clôtures :**

Les clôtures sur voies :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

Sont interdits :

- Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....).
- Les matériaux de fortune.
- Les plaques béton.
- L'aspect PVC de type lamelles.
- Les grillages souples seuls (type grillages à poules ou à moutons)
- Les clôtures défensives (type barbelés, ...).

Nt - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Nt - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Nt - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 - dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Nt - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site en maximisant la végétalisation.

Nt - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 - dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nt – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Nt – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Nmi

Zone naturelle correspondant aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités

Nmi – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Nmi	Nmi	Nmi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Par dérogation aux dispositions de la loi Littoral, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nmi – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages, affectations des sols ainsi que les types d'activités liés et nécessaires au service public militaire.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Nmi – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nmi – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Nmi – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nmi – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ne – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Nmi – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nmi – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 7 – dispositions relatives au domaine routier départemental

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie sur laquelle la construction bénéficie de son accès. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

Nmi - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nmi - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

▪ **Architecture :**

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

Nmi - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Nmi - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Nmi - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- 3 - dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Nmi - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Nmi - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- 2 - dispositions réglementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nmi – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 5 – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Nmi – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- 6 – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Annexes

Annexes

1- Annexe 1 - Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d’une aire naturelle de stationnement	Commune	3 486 m²
2	Création d’une aire naturelle de stationnement	Commune	7 081 m²
3	Création d’un cheminement doux à Rozambars	Commune	1 589 m²
4	Extension de l’aire de stationnement	Commune	825 m²
5	Création d’une aire naturelle de stationnement	Commune	3 000 m²
6	Création d’un cheminement doux	Commune	192 m²
7	Création d’un cheminement doux	Commune	291 m²
8	Création d’un cheminement doux à Hent Kersentic	Commune	671 m²
9	Continuité du cheminement doux au Cap-Coz	Commune	153 m²
10	Elargissement de la voirie pour la création de la voie vélo	Commune	561 m²
11	Création de la voie vélo	CCPF	261 m²
12	Création de la voie vélo	CCPF	723 m²
13	Pôle d’équipements publics structurant	Commune	8 133 m²
14	Création d’une aire naturelle de stationnement à Lantecoste	Commune	3 845 m²
15	Création d’un cheminement doux	Commune	212 m²
16	Gestion des eaux usées	CCPF	239 m²
17	Terrain de grandes manifestations	Commune	36 696 m²
18	Création d’une aire naturelle de stationnement	Commune	13 224 m²
19	Création d’un cheminement doux	Commune	359 m²
20	Création d’un cheminement doux	Commune	214 m²
21	Création d’un cheminement doux	Commune	718 m²
22	Création d’une aire naturelle de stationnement et d’une liaison douce	Commune	6 687 m²

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31E-DE

Co
Plan local

Commune de Fouesnant-les Glénan

23	Rectification de la voirie	Commune	720 m ²
24	Création de la voie vélo	CCPF	105 m ²
25	Création de la voie vélo	CCPF	120 m ²
26	Continuité du cheminement doux	Commune	1699 m ²
27	Continuité du cheminement doux	Commune	344 m ²
28	Création d'un cheminement doux en bordure de la Mer Blanche	Commune	481 m ²
29	Création d'une aire saisonnière de desserte de la plage à Kerler	Commune	3 539 m ²
30	Création d'un cheminement doux	Commune	106 m ²

2- Annexe 2 – Nombre minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

Annexe à l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)



Territoire + – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Directrice Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

15 avenue du Professeur Jean Rouxel, 44470 Carquefou



Schémas réalisés par E. KOCH

Illustratrice & Dessinatrice en Architecture