

Département du Finistère

**Communautés de Communes  
du Pays des Abers**

---



**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Commune de Saint-Pabu**

**Pièce 4 : Règlement Ecrit**

15U15



# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ESPACES BOISES CLASSES.....	7
PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE .....	7
PROTECTION DU PETIT PATRIMOINE .....	7
ADAPTATIONS MINEURES .....	8
RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE .....	8
DEFINITIONS.....	8
DENSITE .....	9
OUVRAGES SPECIFIQUES .....	9
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	9
DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	9
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>11</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ua .....	12
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ub .....	17
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE Ui.....	22
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Um .....	26
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Up .....	29
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	<b>33</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUh.....	34
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUj .....	39
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE 2AU .....	43
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES...</b>	<b>45</b>
CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE A .....	46
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b>	<b>53</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE N.....	54
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE NL .....	59
<b>TITRE VI - LOCALISATION DES BATIMENTS AGRICOLES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET POUVANT CHANGER DE DESTINATION SI LE CHANGEMENT EST LIE A UNE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....</b>	<b>63</b>
Kermerrien – Bras.....	64
Kermerrien.....	64
Mezdrezoc.....	66

Kergréac'h.....	66
<b>TITRE VII – ANNEXE : LISTE PLANTES INVASIVES.....</b>	<b>68</b>

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-PABU.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 -les clôtures ;
- 2 -les démolitions ;
- 3 -les coupes et abattages d'arbres ;
- 4-les défrichements ;
- 5 -les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc.. . . . . ;
- 6 -les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 -les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 -le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 -les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 -les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules. ....
- 11-les carrières.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application, relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal aux termes duquel « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont les suivantes :

### 1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### 2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### 3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

### 4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus par le code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

## **5 - Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (Suivant indications portées sur les documents graphiques).

## **6 - Protection des zones humides**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. de Saint-Pabu qui depuis 2013 dispose d'un inventaire des zones humides.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones. Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

La commune de SAINT-PABU est concernée par le SAGE du BAS LEON, arrêté par le Préfet le 15/072007.

Au sein des zones repérées au SAGE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- Equivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- D'une surface au moins égale à la surface impactée,
- Située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

- Au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les éléments de paysage de type haie ou boisement faisant l'objet d'une protection particulière au titre de L151-47 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent être préservés.

## **PROTECTION DU PETIT PATRIMOINE**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de L151-47 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain ou naturel de la commune.

Dans ce cadre, toute intervention doit sur ces éléments doit donc :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles, en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les couvertures, etc. ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice.

## ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par le Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## DEFINITIONS

### – Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

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

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

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

- Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

## DENSITE

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes les parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface habitable) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

## OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- De constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, aux termes de laquelle « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).
- L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles doit être transmise au préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1. Sont interdits sur tout le territoire de la commune :

- Le maintien à nu de tous les supports, donnant sur la rue, prévus pour recevoir un parement comme par exemple, les murs agglomérés.
- Les plantes listées en annexe
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la Bretagne.

### 2. Plantations :

- Les espèces d'essence locales seront privilégiées.
- Les plantations de haute tige ayant des racines importantes devront être implantées à plus de 10 m des voies publiques et privées.

### 3. Clôtures : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable depuis la délibération du 17 novembre 2008 N° 72/08

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

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

---

Les zones urbaines sont :

- Ua et Ub pour l'agglomération du centre-bourg,
- Ui à vocation d'activités économiques, artisanales et commerciales,
- Um à vocation d'activités économiques liées à la mer,
- Up à vocation portuaire.

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ua

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, notamment à proximité de la rue du Bourg, de la rue Avel Vor, de la rue de Kervigorn, de la place Theven Ar Reut et de la rue du Passage. Elle se caractérise par une urbanisation plus dense que sur le reste de la commune.

---

### ARTICLE Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- le changement de destination des commerces, pour préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, pour les immeubles repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du CU,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage
- Les décharges de toute nature
- Toutes les activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

---

### ARTICLE Ua2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager de la zone.
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager de la zone.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 1.6 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre à son environnement et n'est pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation...) incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les éoliennes sous réserve que la hauteur de la structure porteuse soit inférieure à 9 mètres au niveau de l'axe pour les modèles à axe horizontale et 9 m de hauteur totale pour les modèles à axe vertical.

---

## **ARTICLE Ua3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **I – VOIRIE**

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

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **II – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE Ua4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation et le fonctionnement de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

#### **ARTICLE Ua5 -Caractéristiques des terrains**

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

---

#### **ARTICLE Ua6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie publique ou privée, la nouvelle construction doit respecter cet alignement. Sinon, les constructions se feront à l'alignement d'un des bâtis existant sur les parcelles mitoyennes.

Dans les autres cas, les constructions en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées en fonction de l'implantation du bâti existant.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des parcelles situées à l'angle de 2 voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- Pour les extensions des constructions implantées différemment de la règle principale
- Pour des constructions nécessitant une exposition spécifique à leurs projets bioclimatiques (panneaux solaires, chauffage solaire...)

---

#### **ARTICLE Ua7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 mètres de celles-ci, sauf pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 15 mètres.

---

#### **ARTICLE Ua8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE Ua9 –Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## ARTICLE Ua10 –Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. La hauteur entre tout point de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 7 mètres.

Les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel avant travaux et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives et à moins de 3 mètres de la voie publique ne seront pas autorisées.

Les dépendances et annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

---

## ARTICLE Ua11 –Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit

Les dépendances et annexes devront être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

Les dépendances et annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux

- ✓ **En limite des rues et emprises publiques** : les éléments en béton préfabriqué, les matériaux prévus pour recevoir un parement et laissés nus sont interdits. Dans le cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du mur sera de 1,00 m, la hauteur totale finie ne devant pas dépasser 1.60m. Des hauteurs différentes pourront être autorisées en cas d'utilisation de matériaux spécifiques présentant des qualités esthétiques (murs en pierres, galets, ganivelles,...) sans dépasser 1.60 m.
- ✓ **En limites séparatives privées**: la hauteur est limitée à 1.80 m.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

---

## ARTICLE Ua12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places par logement
- b) pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- c) pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) les normes sont les suivantes :
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée.
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup>
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup>

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

- d) pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- e) pour les constructions à usage artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- f) pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement par 2 chambres.
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces places de stationnement peuvent appartenir au domaine public.

---

### **ARTICLE Ua13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul. Les talus plantés doivent être conservés. **Les espèces d'essences locales seront privilégiées.**

---

### **ARTICLE Ua14 -Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

---

### **Article Ua 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article Ua 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ub

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel et récent, et se caractérise par **une densité d'urbanisation moyenne**.

La zone Ub est en extension de la zone Ua tout en étant à proximité des équipements sportifs, des équipements sociaux-culturels, des écoles, des commerces et de l'église.

---

### ARTICLE Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- le changement de destination des commerces, pour préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, pour les immeubles repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7bis du CU,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage
- Les décharges de toute nature
- Toutes les activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

---

### ARTICLE Ub2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager de la zone.
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager de la zone,
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 1.6 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre à son environnement et n'est pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation...) incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les éoliennes sous réserve que la hauteur de la structure porteuse soit inférieure à 9 mètres au niveau de l'axe pour les modèles à axe horizontale et 9 m de hauteur totale pour les modèles à axe vertical.

---

## **ARTICLE Ub3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **I – VOIRIE**

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

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **II – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE Ub4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

#### **ARTICLE Ub5 - Caractéristiques des terrains**

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

---

#### **ARTICLE Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée, une implantation différente pourra être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment. L'alignement (ou la distance de recul) pourra être imposé lorsque la construction s'inscrit dans une suite (2 habitations voisines) ou un ensemble d'alignements homogènes. Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des parcelles situées à l'angle de 2 voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- Pour les extensions des constructions implantées différemment de la règle principale
- Pour des constructions nécessitant une exposition spécifique à leurs projets bioclimatiques (panneaux solaires, chauffage solaire...)

Les extensions peuvent être autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

---

#### **ARTICLE Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 mètres de celles-ci, sauf pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 15 mètres.

---

#### **ARTICLE Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE Ub9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE Ub10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres.

La hauteur entre tout point de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 7 mètres.

Les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel avant travaux et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives et à moins de 3 mètres de la voie publique ne seront pas autorisées.

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

---

## **ARTICLE Ub11 – Aspect extérieur**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les annexes devront être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

### **Les clôtures**

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux

- ✓ **En limite des rues et emprises publiques** : les éléments en béton préfabriqué, les matériaux prévus pour recevoir un parement et laissés nus sont interdits. Dans le cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du mur sera de 1,00 m, la hauteur totale finie ne devant pas dépasser 1.60m. Des hauteurs différentes pourront être permises en cas d'utilisation de matériaux spécifiques présentant des qualités esthétiques (murs en pierres, galets, ganivelles,...) sans dépasser 1.60 m.
- ✓ **En limites séparatives privées**: la hauteur est limitée à 1.80 m.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

---

## **ARTICLE Ub12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places par logement
- b) pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- c) pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée.

- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup>

- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup>

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

g) pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

h) pour les constructions à usage artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

i) pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par 2 chambres.

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces places de stationnement peuvent appartenir au domaine public.

---

### **ARTICLE Ub13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul. Les talus plantés doivent être conservés. **Les espèces d'essences locales seront privilégiées.**

---

### **ARTICLE Ub14 - Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

### **Article Ub 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article Ub 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE Ui

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est une zone urbaine affectée aux activités professionnelles, artisanales et commerciales de toute nature.

---

### ARTICLE Ui1. Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage
- Les décharges de toute nature

---

### ARTICLE Ui2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, est autorisée à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m<sup>2</sup>,

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les éoliennes sous réserve que la hauteur de la structure porteuse soit inférieure à 9 mètres au niveau de l'axe pour les modèles à axe horizontale et 9 m de hauteur totale pour les modèles à axe vertical.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

---

### ARTICLE Ui3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I – VOIRIE

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

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

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

#### II – ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE Ui4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation et le fonctionnement de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

## **ARTICLE Ui5 -Caractéristiques des terrains**

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

---

## **ARTICLE Ui6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée, une implantation différente peut être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment.

L'extension dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée dans les marges de recul

---

### **ARTICLE Ui7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 m minimum, sauf pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

---

### **ARTICLE Ui8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE Ui9 –Emprise au sol**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE Ui10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

---

### **ARTICLE Ui11 –Aspect extérieur**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

---

### **ARTICLE Ui12 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

---

### **ARTICLE Ui13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

---

### **ARTICLE Ui14 -Coefficient d'occupation du Sol C.O.S.**

Non réglementé.

---

**Article Ui 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article Ui 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Um

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Um** est destinée à l'accueil d'activités liées à la mer. Elle est réservée aux ouvrages, équipements et installations liés à ses activités.

---

### ARTICLE Um1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Um 2.

---

### ARTICLE Um2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La construction d'un nouvel hangar ou l'agrandissement d'un hangar existant nécessaire à l'activité
- les ouvrages d'accès à la mer (cale, rampe...) et de défense contre l'action de la mer (brise-lames, enrochement ...),
- les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux (pontons, jetées, chaînes, corps-morts...),
- les équipements nécessaires à la construction et à l'entretien des bateaux (cuve de rétention des eaux de carénage, patins de carénage...),

Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

---

### ARTICLE Um3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I – VOIRIE

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

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

#### II – ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE Um4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

## **ARTICLE Um5 -Caractéristiques des terrains**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLE Um6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

---

## **ARTICLE Um7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le recul sur limites séparatives est de 0 ou 3 mètres minimum.

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

---

## **ARTICLE Um8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE Um9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE Um10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres

---

## **ARTICLE Um11 – Aspect extérieur**

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortunes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

---

## **ARTICLE Um12 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

---

## **ARTICLE Um13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

---

## **ARTICLE Um14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

## **Article Um 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

## **Article Um 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

# CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Up

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Up est destinée à l'accueil d'activités portuaires. Cette zone est circonscrite à la limite administrative portuaire.

---

### ARTICLE Up1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article UP2.

---

### ARTICLE Up2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone Up, sont notamment admis les équipements et installations liés à des formes collectives et d'intérêt général d'utilisation du sol à vocation nautique et portuaire compatible avec les règles d'occupation du domaine public maritime et sous réserve d'un traitement architectural et d'un aménagement appropriés, et dans la mesure où leur implantation ne nuit pas à l'environnement :

- les ouvrages d'accès à la mer (cale, rampe...) et de défense contre l'action de la mer (brise-lames, enrochement ...),
- les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux (pontons, jetées, chaînes, corps-morts...),
- les équipements nécessaires à la construction et à l'entretien des bateaux (cuve de rétention des eaux de carénage, patins de carénage...),
- les installations de stockage des prames et annexes aux bateaux,
- les dispositifs de signalisation et de balisage,
- les locaux nécessaires au fonctionnement des activités nautiques (plaisance, plongée...),
- les constructions nécessaires aux services responsables de la gestion du plan d'eau et des mouillages,
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, réseaux divers, poste de transformation EDF, poste de distribution de carburant...),
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à la réalisation des constructions et équipements précités.

---

### ARTICLE Up3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I - Voirie

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

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

## **II – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE Up4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation et le fonctionnement de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

## **ARTICLE Up5 -Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

---

**ARTICLE Up6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement.

---

**ARTICLE Up7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement.

---

**ARTICLE Up8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

**ARTICLE Up9 –Emprise au sol**

Non réglementé.

---

**ARTICLE Up10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres.

---

**ARTICLE Up11 –Aspect extérieur**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

---

**ARTICLE UP12 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

---

**ARTICLE Up13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

---

**ARTICLE UP14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

**Article Up 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article Up 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUh

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUh est un secteur à caractère naturel de la commune ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

---

### ARTICLE 1AUh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- le changement de destination des commerces, pour préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, pour les immeubles repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du CU,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage
- Les décharges de toute nature
- Toutes les activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

---

### ARTICLE 1AUh 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisation du sol sont réglementées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

---

### ARTICLE 1AUh 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I – VOIRIE

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

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

## **II – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE 1AUh 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation et le fonctionnement de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

---

## **ARTICLE 1AUh 5 -Caractéristiques des terrains**

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

---

## **ARTICLE 1AUh 6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie publique ou privée, la nouvelle construction doit respecter cet alignement. Sinon, les constructions se feront à l'alignement d'un des bâtis existant sur les parcelles mitoyennes.

Dans les autres cas, les constructions en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées en fonction de l'implantation du bâti existant.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des parcelles situées à l'angle de 2 voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- Pour les extensions des constructions implantées différemment de la règle principale
- Pour des constructions nécessitant une exposition spécifique à leurs projets bioclimatiques (panneaux solaires, chauffage solaire...)

---

## **ARTICLE 1AUh 7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 mètres de celles-ci, sauf pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 15 mètres.

---

## **ARTICLE 1AUh 8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 1AUh 9 –Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 1AUh 10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. La hauteur entre tout point de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 7 mètres.

Les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel avant travaux et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives et à moins de 3 mètres de la voie publique ne seront pas autorisées.

Les dépendances et annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

---

## **ARTICLE 1AUh 11 –Aspect extérieur**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit

Les dépendances et annexes devront être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

Les dépendances et annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

### Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux

- ✓ **En limite des rues et emprises publiques** : les éléments en béton préfabriqué, les matériaux prévus pour recevoir un parement et laissés nus sont interdits. Dans le cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du mur sera de 1,00 m, la hauteur totale finie ne devant pas dépasser 1.60m. Des hauteurs différentes pourront être autorisées en cas d'utilisation de matériaux spécifiques présentant des qualités esthétiques (murs en pierres, galets, ganivelles,...) sans dépasser 1.60 m.
- ✓ **En limites séparatives privées**: la hauteur est limitée à 1.80 m.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

---

## ARTICLE 1AUh 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- d) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places par logement
  - e) pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
  - f) pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) les normes sont les suivantes :
    - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée.
    - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup>
    - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup>
- Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- j) pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
  - k) pour les constructions à usage artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
  - l) pour les hôtels et restaurants :
    - 1 place de stationnement par 2 chambres.
    - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces places de stationnement peuvent appartenir au domaine public.

---

### **ARTICLE 1AUh 13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations. Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul. Les talus plantés doivent être conservés. **Les espèces d'essences locales seront privilégiées.**

---

### **ARTICLE 1AUh 14 -Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

---

### **Article 1AUh 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article 1AUh 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUi

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUi est une zone d'urbanisation future affectée aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Les dispositions du présent chapitre du règlement sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

### ARTICLE 1AUi1. Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi2,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage
- Les décharges de toute nature

### ARTICLE 1AUi2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations respectant les dispositions prévues dans la pièce OAP du présent PLU et notamment =

- 0,8 ha pour la zone d'activités et 8 lots minimum dans la zone d'activités
- 0,5 ha pour l'aire de covoiturage (0,1 ha) et les ateliers municipaux (0,4 ha),
- Aire de covoiturage avec 20 stationnements automobiles minimum, un abri vélos et un point éco-propreté,

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m<sup>2</sup>,

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les éoliennes sous réserve que la hauteur de la structure porteuse soit inférieure à 9 mètres au niveau de l'axe pour les modèles à axe horizontale et 9 m de hauteur totale pour les modèles à axe vertical.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

---

## **ARTICLE 1AUi3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **I – VOIRIE**

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

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

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

### **II – ACCES**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

---

## **ARTICLE 1AUi4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, autorisés dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation de l'installation.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront gérées par l'un des dispositifs suivants :

- Infiltration dans le sous-sol : pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation et autres surfaces imperméabilisées, si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être

pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est également demandée pour l'ensemble des surfaces non circulées ;

- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les citernes ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés ;
- Et/ou le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures ;

### **III – Electricité et téléphone**

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

---

#### **ARTICLE 1AUi5 -Caractéristiques des terrains**

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

---

#### **ARTICLE 1AUi6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE 1AUi7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le recul sur limite séparative est de 0 ou 3 mètre minimum.

Pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

---

#### **ARTICLE 1AUi8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 1AUi9 –Emprise au sol**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 1AUi10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtiage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

---

#### **ARTICLE 1AUi11 –Aspect extérieur**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

---

**ARTICLE 1AUi12 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage de logement, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

---

**ARTICLE 1AUi13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---

**ARTICLE 1AUi14 -Coefficient d'occupation du Sol C.O.S.**

Non réglementé.

---

**Article 1AUi 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article 1AUi 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les dispositions du présent chapitre du règlement sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

---

#### **ARTICLE 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

---

#### **ARTICLE 2AU2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

---

#### **ARTICLE 2AU3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 2AU4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 2AU5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement.

---

#### **ARTICLE 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le recul sur limite séparative est de 0 ou 3 mètres minimum.

---

#### **ARTICLE 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 2AU9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. Les terrasses accessibles d'une hauteur supérieure à 2 mètres et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives ne seront pas autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général.

---

### **ARTICLE 2AU11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

---

### **ARTICLE 2AU12 - Stationnement**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

---

### **Article 2AU 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article 2AU 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES**

---

# CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles et où sont admis des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

SONT INTERDITES POUR TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE A , SUR UNE BANDE LITTORALE DE 100m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, y compris les modifications affectant les volumes existants (article L.146-4-III introduit par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) **sauf les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article A.2

La zone « A » **inclut également** les secteurs :

- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- **Ao** situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...),
- **Azh** correspond à un milieu moins spécifique, pouvant supporter une activité agricole classique (prairies humides...)

---

## ARTICLE A1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole à l'exception des constructions ou installation nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts sauvages de déchets, ferrailles, et de tous biens de consommation inutilisables,
- Les constructions à usage de tourisme ou loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A2,
- Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus en A2
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à l'activité agricole,

**En secteur Azh :**

- Sont interdits toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations).

---

## ARTICLE A2 –Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Sont autorisés dans la zone A, à l'exception des secteurs Azh, Ac et Ao :**

- Toutes constructions ou installations liées et nécessaires à l'activité agricole et équestre, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager de la zone.
- Toutes constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire,
- Le stationnement de caravanes et mobil home soumis ou non à autorisation, pour une durée maximale de 3 mois par année civile.
- Les installations permettant la production d'énergie renouvelable ou décarbonnée sous conditions de ne pas compromettre l'activité agricole

- Les éoliennes sous réserve que la hauteur de la structure porteuse soit inférieure à 12 mètres au niveau de l'axe pour les modèles à axe horizontal et 12 m de hauteur totale pour les modèles à axe vertical.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 1.6 du titre I,

#### **Logement de fonction des agriculteurs :**

Sont autorisées, les constructions, (construction nouvelle, extension, annexe...) à destination d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

**L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation.**

Toute exploitation agricole peut disposer d'un logement de fonction si cela est justifié par l'activité. Les logements de fonction autorisés seront implantés en priorité au cœur du siège d'exploitation. En cas d'impossibilité, une implantation différente pourra être autorisée et notamment en limite d'une zone déjà construite et située au plus proche de l'exploitation. Dans tous les cas, il sera recherché une limitation des atteintes à l'espace productif et au mitage du territoire. Sauf cas exceptionnel, la parcelle accueillant le logement de fonction n'excèdera pas 800 m<sup>2</sup>. Toute demande supplémentaire sera étudiée en considération de la nature de l'activité et du statut social du/des gérant(s) de la société.

Une seule extension limitée des logements de fonction existants dans la limite de **30%** et n'excédant pas une surface de plancher totale, après extension, de 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

#### **Les autres locaux utiles à l'exploitant :**

Sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles,
- Les locaux de permanence **sans création de logement supplémentaire** (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du code rural,
- Les aménagements nécessaires aux activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante présentant **un intérêt patrimonial, identifié au PLU, et Cela pourra** éventuellement faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension limitée, **qui ne devra pas représenter :**
  - **une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU.
  - **une augmentation de plus de 30%** de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU.

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue. Dans tous les cas la surface de plancher totale ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> après extension. Une seule extension à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R 443- 6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- La construction d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de veiller à son insertion paysagère.
- Ces annexes devront se situer à une distance maximale de 40 m du logement existant. Toutefois, des distances supérieures d'implantation pourraient être accordées si l'intégration paysagère du projet en est améliorée.
- La surface maximum de ces annexes ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>
- La hauteur au faitage de ces annexes sera limitée à 5m

### **Les autres habitants de la zone :**

Sont autorisées :

- L'extension des constructions, **sans création de logement supplémentaire** et sans porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter :
  - une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU.
  - une augmentation de plus de **30%** de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU ;

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue. Dans tous les cas la surface de plancher totale ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> après extension. Une seule extension à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.
- La construction d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de veiller à son insertion paysagère.
- Ces annexes devront se situer à une distance maximale de 40 m du logement existant. Toutefois, des distances supérieures d'implantation pourraient être accordées si l'intégration paysagère du projet en est améliorée.
- La surface maximum de ces annexes ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>
- La hauteur au faitage de ces annexes sera limitée à 5m

### **Sont autorisés dans le secteur Ac sans création de logement supplémentaire :**

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)..... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m<sup>2</sup>.
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - ⇒ des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
  - ⇒ des bâtiments d'accueil et de vente de la production attenants aux bâtiments d'exploitation avec la possibilité d'atteindre 50 m<sup>2</sup> maximum.

### **Sont autorisés dans le secteur Ao:**

- les cales
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée
- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles,
- les extensions limitées pour des bâtiments d'exploitation existants.
- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)..... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

### **En secteur Azh :**

- Sont autorisés les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

---

### **ARTICLE A3 - Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur la route départementale sauf s'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

---

### **ARTICLE A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

#### **II – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Tout accord pour une extension est conditionné par le respect des normes d'assainissement. L'installation doit être conforme aux règles en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation de l'installation.

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

##### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

#### **III – Electricité et téléphone**

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

---

### **ARTICLES A5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

---

### **ARTICLES A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

---

## **ARTICLE A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 m de celles-ci.

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 20 mètres.

Pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

---

## **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE A9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE A10 – Hauteur des constructions**

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel avant travaux et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives ne seront pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

### **2 - Autres constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

---

## **ARTICLE A11 - Aspect extérieur des constructions**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et dans le choix des matériaux.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## **ARTICLE A12 - Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE A13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus.

---

**ARTICLE A14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

**Article A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible en règle générale.

SONT INTERDITES POUR TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE N , SUR UNE BANDE LITTORALE DE 100m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, y compris les modifications affectant les volumes existants (article L.146-4-III introduit par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) **sauf les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article A.2

Elle comporte les secteurs :

- **Nd** de protection des milieux naturels terrestre et **Ndmer** de protection des milieux maritimes
- **Ns** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Nzh** correspond à un milieu riche en biodiversité ou présentant des habitats intéressants ou ne présentant pas d'intérêt agricole particulier. Zones humides boisées, habitats d'intérêt communautaires...

---

## ARTICLE N1 –Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2.

### En secteur Nzh :

- Sont interdits toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations).

---

## ARTICLE N2 –Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteur Nd, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance, le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux ;
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 1.6 du titre I,
- les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques ;
- les terrassements, exhaussements et aménagements liés à la réalisation de réserves d'eau et d'aménagement de plans d'eau ;

- les stations de traitements des eaux et de pompage
- L'extension des constructions, **sans création de logement supplémentaire** et sans porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter :
  - une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU.
  - une augmentation de plus de **30%** de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU ;

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue. Dans tous les cas la surface de plancher totale ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> après extension. Une seule extension à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

- La construction d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de veiller à son insertion paysagère.
- Ces annexes devront se situer à une distance maximale de 20 m de l'habitation existante. Toutefois, des distances supérieures d'implantation pourraient être accordées si l'intégration paysagère du projet en est améliorée.
- La surface maximum de ces annexes ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>
- La hauteur au faitage de ces annexes sera limitée à 5m
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage (article L.146-4-III introduit par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral):
  - l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation.

#### **En secteur Ns, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

#### **En secteur Nzh :**

- Sont autorisés les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

---

### **ARTICLE N3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

### **ARTICLE N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

La mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes est autorisée.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut-être subordonné à des aménagements nécessaires en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

---

### **ARTICLES N5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLES N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

---

## **ARTICLE N7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des limites séparatives ou à partir de 3 mètres de celles-ci, sauf pour les annexes et dépendances d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

---

## **ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE N9 -Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE N10 – Hauteur des constructions**

### **En secteur Nd :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. La hauteur entre tout point de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 7 mètres.

Les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel avant travaux et situées à moins de 10 mètres des limites séparatives et à moins de 3 mètres de la voie publique ne seront pas autorisées.

Les dépendances et annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits terrasses.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

---

## **ARTICLE N11-Aspect extérieur des constructions**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti.

---

## **ARTICLE N12 -Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE N13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

**ARTICLE N14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

**Article N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE NL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

---

#### ARTICLE NL1 –Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes les activités non compatibles avec la vocation principale de la zone
- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage,
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- les abris de jardins d'une dimension inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

---

#### ARTICLE NL2 –Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- les constructions et aménagements liés à des équipements loisirs, pédagogiques ou de découverte de la nature ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces équipements (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- l'extension des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique dans la limite d'une augmentation de 30% du nombre des emplacements destinés aux tentes et caravanes, et de 30% du nombre des emplacements destinés aux résidences mobiles de loisirs à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

---

### **ARTICLE NL3 -Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

### **ARTICLE NL4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Une déclaration au service des eaux est nécessaire avant tous travaux de raccordement au réseau d'eau.

#### **II – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le raccordement des eaux usées des résidences mobiles ou habitation légère de loisirs du camping au réseau de collecte existant est obligatoire.

En cas de défaillance de ce réseau, ou pour des constructions ne pouvant techniquement pas s'y raccorder, les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception et contrôle la réalisation de l'installation.

##### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales devra s'effectuer vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

#### **III – Electricité et téléphone**

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

---

### **ARTICLES NL5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLES NL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

---

## **ARTICLE NL7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

---

## **ARTICLE NL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE NL9 -Emprise au sol**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE NL10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, sera au plus égale à la hauteur des constructions existantes. Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans le secteur NL du Terrain de la ruche, parcelle AE65, la hauteur maximale autorisée est fixée à 6 mètres au faîtage.

---

## **ARTICLE NL11-Aspect extérieur des constructions**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et dans le choix des matériaux.

Les résidences mobiles doivent être en bois ou disposer d'un parement imitation bois sur l'ensemble des murs.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## **ARTICLE NL12 -Aire de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

---

**ARTICLE NL13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

**ARTICLE NL14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Non réglementé.

---

**Article NL 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article NL 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

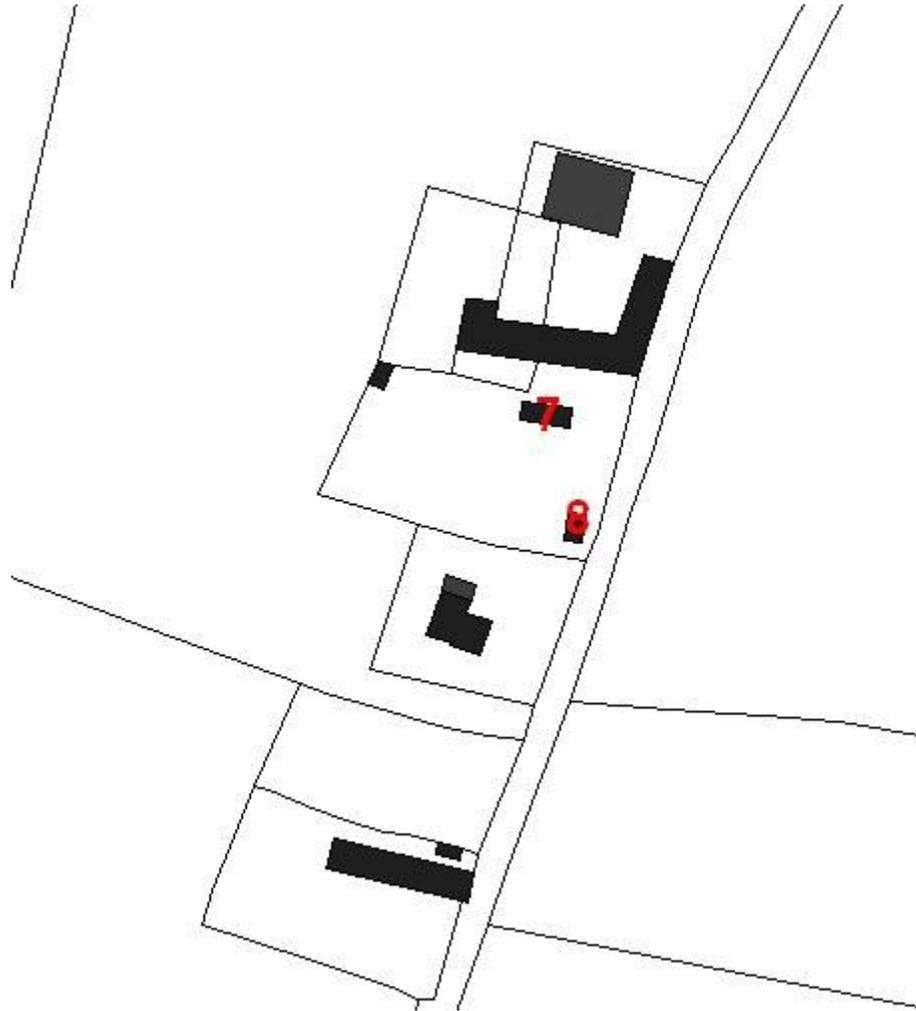
**TITRE VI - LOCALISATION DES BATIMENTS AGRICOLES  
PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET POUVANT CHANGER  
DE DESTINATION SI LE CHANGEMENT EST LIE A UNE  
DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.**

---

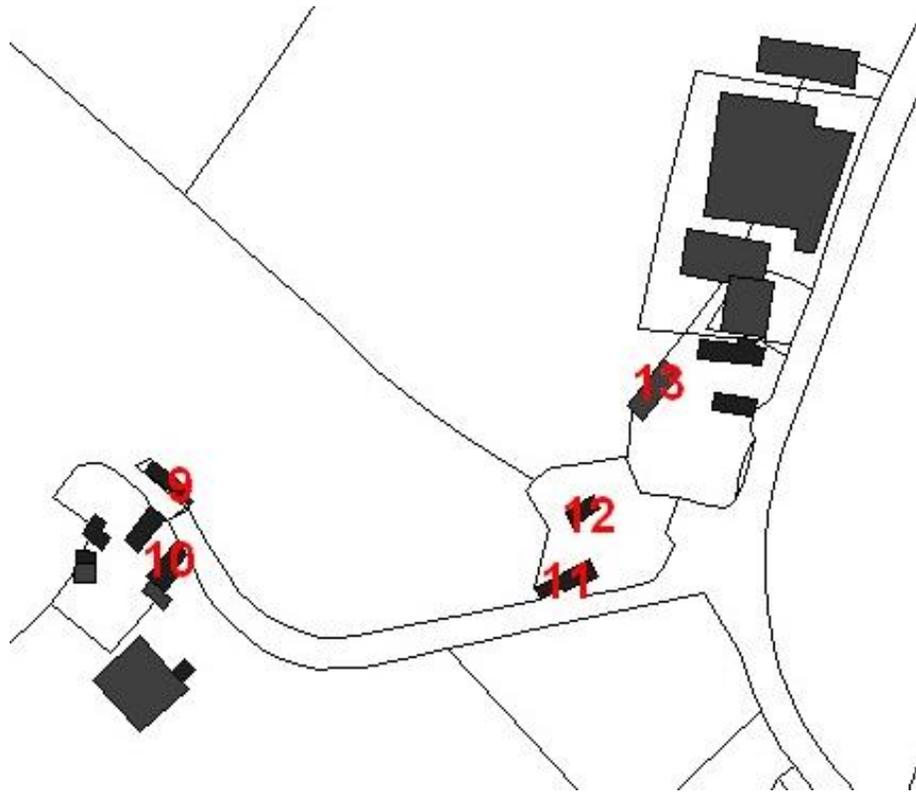
# Kermerrien – Bras



# Kermerrien



# Mezdrézoc



# Kergréac'h



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

## **TITRE VII – ANNEXE : LISTE PLANTES INVASIVES**

---



CONSEIL  
GÉNÉRAL  
**Finistère**  
*Penn-ar-Bed*



## Plantes invasives

---

Un danger pour la biodiversité  
du Finistère



# Plantes invasives un danger pour la biodiversité du Finistère

Après la destruction des milieux naturels, la prolifération d'espèces «exotiques» est considérée comme une des causes majeures de perte de biodiversité dans le monde.



*Invasion d'un milieu naturel par l'Herbe de la pampa : faute de place, les espèces locales disparaissent et le paysage change radicalement*

# Qu'est ce qu'une plante invasive ?

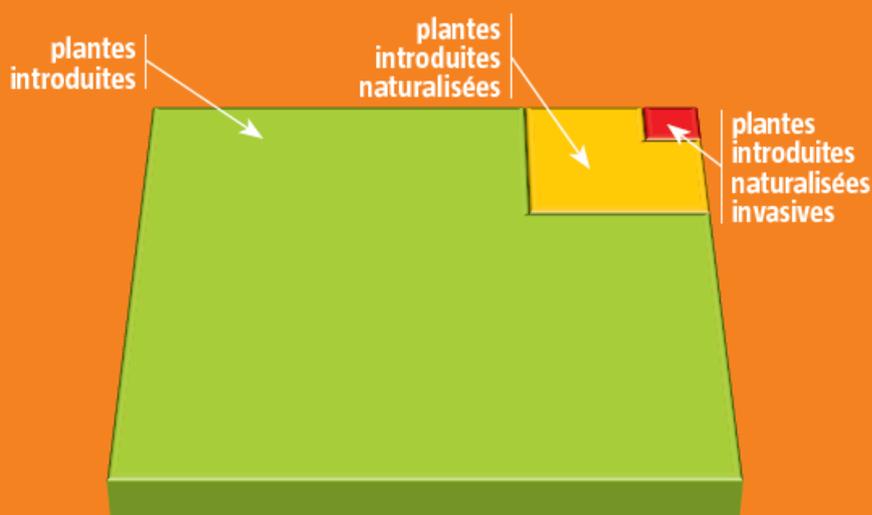
**C'est une espèce exotique, importée généralement pour sa valeur ornementale ou son intérêt économique qui, par sa prolifération, transforme et dégrade les milieux naturels de manière plus ou moins irréversible.**

Principales caractéristiques des plantes invasives :

- Elles ont un développement rapide et sont très compétitives ;
- Elles n'ont pas de parasites ou de consommateurs connus dans les régions infestées ;
- Elles colonisent préférentiellement les milieux perturbés (invasion rapide des milieux artificialisés, dégradés ou appauvris en espèces).

## La règle des 10 %

Parmi les nombreuses espèces végétales exotiques introduites dans nos régions, environ 10 % sont capables de survivre durablement en milieu naturel, c'est à dire de se naturaliser. On considère ensuite que 10 % de ces espèces naturalisées peuvent poser des problèmes d'invasion.



## *Les espèces envahissantes ne sont pas forcément des espèces invasives !*

**Certaines espèces indigènes, comme le roseau, les oenantes, les épilobes, ... peuvent parfois devenir envahissantes.**

Ce ne sont pas pour autant des plantes invasives. Le terme « invasives » est réservé aux plantes exotiques qui causent de graves atteintes aux milieux naturels locaux ou à la santé humaine.



*Lorsque certains milieux humides ne sont plus exploités, ils peuvent être colonisés par les roseaux ou les joncs. Il s'agit d'un processus naturel et généralement réversible, ne mettant en scène que des plantes locales qui ne sont donc pas considérées comme des plantes invasives.*

Certaines plantes indigènes en France comme la salicaire sont de véritables pestes végétales dans d'autres pays où elles ont été introduites, alors qu'elles ne posent aucun problème dans nos régions.

---

### L'exemple de la salicaire (*Lythrum salicaria*)

#### **En Europe :**

C'est une plante indigène, d'environ 1,2 m. de haut, présente naturellement dans les zones humides, sans jamais créer de dommages à la flore compagne et au milieu.

> *Espèce locale non invasive*

#### **En Amérique du Nord :**

C'est une plante introduite, causant une très forte perte de biodiversité dans les zones humides qu'elle colonise ; très vigoureuse, elle peut mesurer jusqu'à 2,5 m.

> *Espèce exotique invasive*



Aux  
État-Unis  
D'Amérique:  
115 000 ha de  
zones humides  
envahis pour un coût  
estimé de 45 millions de  
dollars/an

# Quels problèmes posent les invasives ?

## Disparition d'espèces locales :

Les végétaux et animaux invasifs concurrencent les espèces locales et mettent parfois en péril la survie de certaines d'entre elles.

## Diminution de la biodiversité générale :

Elles modifient profondément le milieu et peuvent faire disparaître localement tout ou partie des autres espèces, tant animales que végétales, qui y vivent.

## Transformation des écosystèmes et des paysages :

Les plantes invasives peuvent aller jusqu'à changer certains paysages. On parle alors d'espèces transformatrices.

## Problèmes de santé publique :

Certaines plantes invasives (Berce du Caucase, ambroisie...) peuvent s'avérer irritantes pour les voies respiratoires et la peau, voire allergisantes. D'autres comme les élodées peuvent conduire à l'asphyxie des plans d'eau servant à l'alimentation en eau potable.



*Le Liparis de Loesel est une orchidée rarissime dans le Finistère, menacée par l'expansion de certaines invasives comme l'Herbe de la pampa ou le Séneçon en arbre.*



*L'Ambrosie pose de graves problèmes de santé*



*Plan d'eau totalement colonisé par les jussies*

## Quelques plantes invasives des milieux aquatiques\*

**Plusieurs plantes aquatiques originaires d'Amérique tropicale ou inter-tropicale, ont été introduites dans le département du Finistère pour agrémenter les plans d'eau ou les aquariums.**

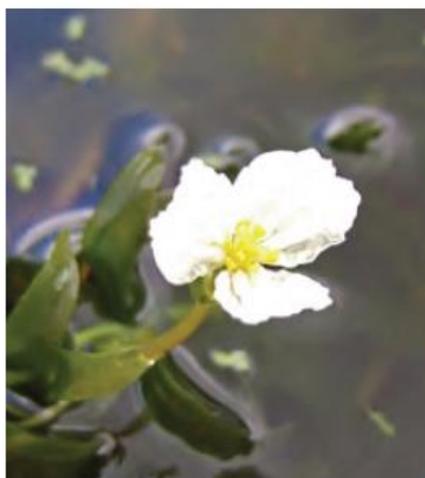
Parmi elles, les jussies, le Myriophylle du Brésil ou encore l'Élodée dense s'avèrent de puissantes invasives en raison de leur capacité à proliférer de manière très rapide et à asphyxier les plans d'eau.

Elles forment des groupements très denses dans les eaux stagnantes, les mares et sur les berges de rivières ; les jussies peuvent même coloniser certaines prairies humides.

L'impact économique de telles invasions est très lourd : les plantes entravent les activités de pêche, de navigation ; elles peuvent gêner la gestion des réservoirs d'eau potable. Les coûts d'éradication de ces espèces invasives sont très élevés.



Jussie



Élodée dense



Myriophylle du Brésil colonisant un étang du nord Finistère

\*Voir liste complète des invasives dans le Finistère en pages 12 et 13



## Les Grandes renouées

**Les Grandes renouées sont originaires d'Asie. Elles ont été introduites en Europe au milieu du XIXème siècle.**

Ce sont de grandes herbes, à tiges droites, rougeâtres, émergeant directement du sol, pouvant atteindre 3 mètres de hauteur. 3 espèces sont présentes dans le Finistère (sans compter les hybrides) : *Reynoutria japonica*, *Reynoutria sachalinensis*, *Polygonum polystachyum*.

Les renouées sont dotées d'une capacité de reproduction très puissante, essentiellement par le développement des tiges souterraines et par bouturage. Elles sont aujourd'hui assez répandues dans le département et forment de véritables massifs le long des cours d'eau et des bords de route. Elles sont responsables d'une baisse importante de la biodiversité, notamment en bordure des rivières.



*Polygonum polystachyum* en bordure de route



## Les Griffes de sorcière

**Ces belles plantes originaires d'Afrique du Sud ont été introduites en Europe vers la fin du XVIIème siècle.**

Plantes grasses à feuilles charnues, dotées de magnifiques fleurs roses, rouges ou jaunes, elles sont commercialisées dans presque toutes les jardinerie.

Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus edulis*, *Carpobrotus acinaciformis*) font partie des végétaux exotiques posant le plus de problèmes écologiques dans les régions à climat méditerranéen (Müller, 2004).

Dans le Finistère, ces plantes ont ainsi infesté certaines falaises du littoral et des dunes, où les conditions climatiques conviennent bien au développement de ces espèces.

Les Griffes de sorcière sont capables de former des tapis très denses, qui causent la disparition des plantes locales.

### Une prolifération rapide :

- Le moindre fragment de plante bouture très facilement ;
- Chaque fruit peut produire 1 000 à 2 000 graines par an ;
- Ses fruits sont consommés et dispersés par les animaux. Leurs graines germent mieux après avoir transité par le tube digestif des rongeurs (rats, lapins).

## L'Herbe de la pampa

**L'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*) est originaire d'Amérique du Sud. Son nom commun est issu de l'appellation des prairies argentines (pampas).**

Cette grande graminée vivace forme des touffes pouvant atteindre 4 mètres de haut et 2 mètres de large. L'espèce est dioïque, c'est à dire que les fleurs mâles et les fleurs femelles sont portées par des plants différents.

L'Herbe de la pampa est capable de pousser dans une très large gamme de conditions de sols et d'humidité. Elle se développe le plus souvent à partir de plants introduits dans les jardins et colonise les milieux remaniés ou perturbés (talus, friches, remblais, bords de routes et de chemins). Elle se propage ensuite dans de nombreux types d'habitats naturels : zones humides (bords de rivières, berges de marais), prairies, milieux sableux (dunes, arrière-dunes), pelouses, falaises, etc.

Chaque plant femelle peut produire jusqu'à 10 millions de graines fertiles. Elles sont susceptibles d'être éparpillées par le vent dans un rayon de 25 km. La progression de l'espèce peut donc être très rapide !





## *Le Séneçon en arbre*

**Originaire de l'Est des Etats-Unis, le Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*) a été introduit en France dès la fin du XVIIème siècle.**

Cet arbuste de la famille des composées, peut atteindre 4 mètres de haut. Il est apprécié pour sa vigueur et sa tolérance aux embruns maritimes. Les pieds mâles et les pieds femelles, distincts, portent un feuillage abondant, vert jaunâtre. En fin d'été, avec l'apparition de très nombreuses fleurs blanc-jaunâtres, les plants femelles prennent un aspect brillant.

Le Séneçon en arbre tend à s'échapper des secteurs où il a été planté (jardins, haies,...) pour coloniser les milieux alentours. C'est une plante très compétitive qui forme des fourrés très denses, entraînant la disparition des plantes et des communautés animales et végétales locales.

Dans le Finistère, l'invasion des milieux naturels par le Séneçon en arbre se manifeste depuis peu de temps. Cependant, il faut être vigilant et agir au plus vite pour ne pas se retrouver dans la situation des départements plus au sud qui ont beaucoup de mal à enrayer la progression de cette plante.



*En septembre, les innombrables graines produites par les pieds femelles du Séneçon en arbre se dispersent sous l'action du vent. La germination peut se produire en moins de 2 semaines si les conditions sont favorables !*

# Principales plantes invasives dans le Finistère

Plantes aquatiques		
Nom français	Nom latin	Milieux colonisés
Jussies	<i>Ludwigia peploides</i> , <i>Ludwigia uruguayensis</i>	Plans d'eau
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Plans d'eau
Spartine à fleurs alternes	<i>Spartina alterniflora</i>	Marais littoraux (Rade de Brest)
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>	Plans d'eau
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i>	Bord des plans d'eau
Petites lentilles d'eau	<i>Lemna minuta</i> , <i>Lemna turonifera</i>	Plans d'eau
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i>	Bord des plans d'eau

Plantes terrestres		
Nom français	Nom latin	Milieux colonisés
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Friches, zones humides, ...
Grandes renouées	<i>Reynoutria japonica</i> , <i>Reynoutria sachalinensis</i> , <i>Polygonum polystachyum</i> et leurs hybrides	Milieux diversifiés (bords de rivière, bords de route, ...)
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>	Littoral
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus edulis</i> , <i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Littoral
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	Sous-bois
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>	Sous-bois
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>	Surtout sites anthropisés
Ail triquètre	<i>Allium triquetrum</i>	Littoral, en périphérie des villes
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>	Surtout en périphérie des villes
Impatiens de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>	Bords de rivière
Pétasite odorant, Grand pétasite	<i>Petasites fragans</i> , <i>Petasites hybridus</i>	Bords de rivière, bords de route et de chemin

## Espèces invasives connues pour leur impact sur la santé, présentes très localement dans le Finistère :

### Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) :

Allergies respiratoires. A été observée près du port de commerce de Brest et en Presqu'île de Crozon. A arracher dès que possible.

### Berce du Caucase (*Heracleum montegazzianum*) :

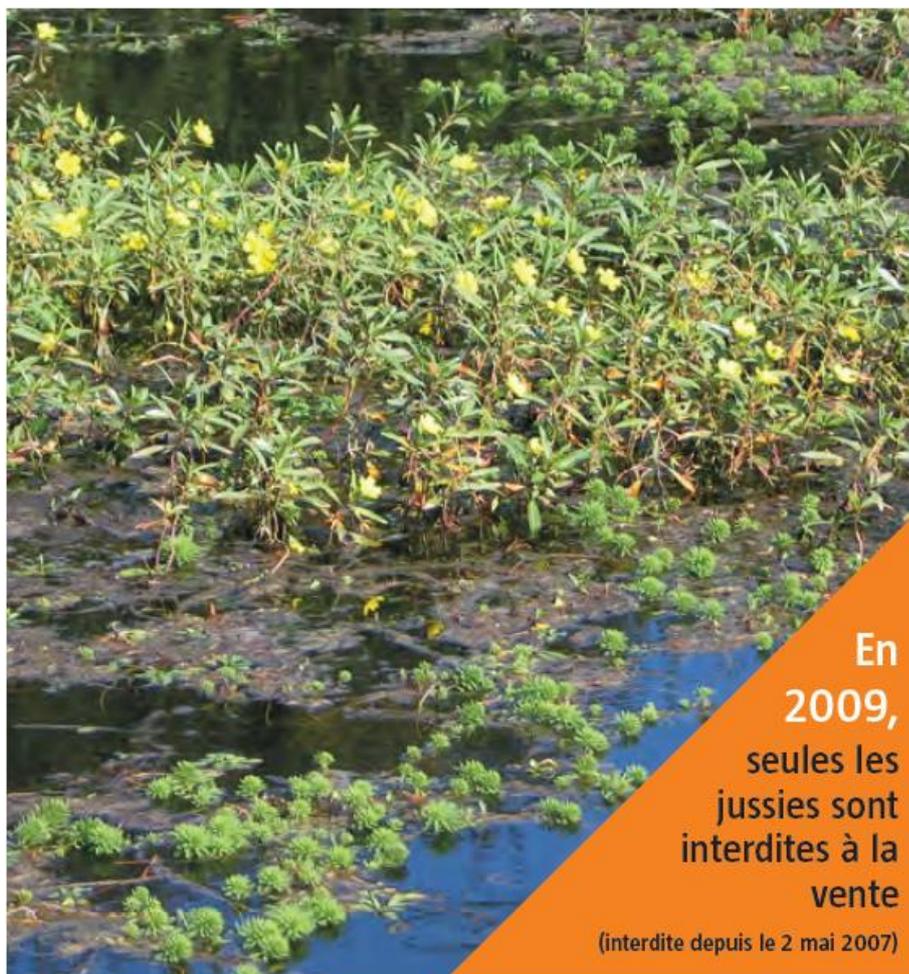
Brûlures cutanées. Est plantée dans de nombreux jardins, d'où elle peut s'échapper.

---

## Réglementation

**L'article L411-3 du code de l'environnement stipule l'interdiction de l'introduction dans le milieu naturel, volontaire, par négligence ou par imprudence, de tout spécimen d'une espèce végétale à la fois non indigène au territoire d'introduction et non cultivée.**

En 2009, la liste des plantes visées par cet article ne comprend que 2 espèces de jussie : *Ludwigia uruguayensis* (=grandiflora) et *Ludwigia peploides*.



En  
2009,  
seules les  
jussies sont  
interdites à la  
vente

(interdite depuis le 2 mai 2007)

## Dans la pratique ...

### *Mieux vaut prévenir que guérir !*

**Qui que vous soyez**, particuliers, collectivités, professionnels de l'aménagement, **ne plantez plus de plantes invasives** ! Vous contribuerez ainsi à limiter la baisse de la biodiversité.

Certaines **plantes locales** ou **certaines espèces exotiques peu compétitives** peuvent avantageusement fleurir les jardins et les espaces verts sans risque majeur pour l'environnement : préférez-les !

**Informez votre entourage** des risques liés aux plantes invasives, pour la santé et pour l'environnement.

### *Que faire en présence de plantes invasives ?*

**Dans des milieux aquatiques (mares, bassins, aquariums...) :**

- Les oiseaux sont capables « d'exporter » des plantes invasives vers les milieux naturels ! Arrachez les plantes invasives avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de fragments de tiges, de racines ou de feuilles. Faites les sécher avant de les incinérer\*.
- Veillez à ne pas vous débarrasser n'importe comment de vos déchets d'aquariums. Ne jetez aucun fragment de ces plantes dans le milieu naturel.

**Dans vos parterres, dans vos jardins, sur vos talus :**

- Éliminez les **Griffes de sorcières** de votre jardin si vous habitez près du littoral.
- Coupez les « plumeaux » des **Herbes de la pampa** dès qu'ils apparaissent. Si possible, éliminez les touffes.
- Coupez ou arrachez plusieurs fois par an les **grandes renouées**.
- Coupez dès que possible et dessouchez le **Séneçon en arbre** ; si vous rencontrez cette plante en milieu naturel, tentez de l'éliminer au plus vite.
- Ne jetez aucun fragment de ces plantes en milieu naturel ; préférez le séchage et l'incinération !

\*L'incinération est la moins mauvaise solution dans le cas présent, en l'absence de techniques alternatives.

## *Pour en savoir plus*

**Une bibliographie très importante existe sur les plantes invasives, quelques références à retenir :**

### *Plantes invasives en Bretagne*

#### **Site Internet du Conservatoire botanique national de Brest :**

Définitions, liste de plantes invasives, fiches de présentation détaillées de 6 plantes invasives dans le Finistère.

<http://www.cbnbrest.fr/> rubrique «Actions en régions»

#### **Site Internet de Bretagne environnement, Rubrique «espèces invasives» :**

Définitions, listes et fiches de présentation d'espèce :

<http://www.bretagne-environnement.org/especes-invasives/>

### *Plantes invasives et zones humides*

#### **Site Internet du Forum des Marais Atlantiques :**

Problématique espèces invasives - zones humides

[http://www.forum-marais-atl.com/act\\_especes\\_env.html](http://www.forum-marais-atl.com/act_especes_env.html)

#### **Site du comité pour la gestion des plantes exotiques envahissantes des Pays de la Loire.**

Nombreuses informations sur la gestion des plantes invasives en cours d'eau et zones humides (guide technique, fiche suivi de chantier, ...)

[http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=34](http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=34)

### *Plantes invasives en France et en europe*

#### **Plantes invasives en France : état des connaissances et propositions d'actions. Muller S. (coord.), 2004**

Muséum d'Histoire Naturelle, Collection Patrimoines Naturels  
vol.62, 168 p., ISBN 2-85653-570-4

#### **Revue « La Garance Voyageuse » Hiver, 1999**

Numéro spécial sur les plantes invasives : N° 48, 57 pages.

#### **Site de l'UICN**

UICN SSC Invasive Species Specialist Group (ISSG)

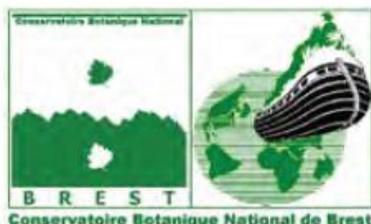
<http://www.issg.org/>

#### **Gestion des grandes renouées :**

Site conçu par la FRAPNA Haute-Savoie - entièrement consacré aux grandes renouées : identification, biologie, gestion, ...

<http://ressources.renouees.free.fr/>

Document réalisé en partenariat avec :



CONSEIL  
GÉNÉRAL  
**Finistère**  
*Penn-ar-Bed*



Conseil général du Finistère  
*Service des espaces naturels et des paysages*

32 boulevard Duplex    Tél. 02 98 76 21 48 - Fax 02 98 76 24 60  
29196 Quimper Cedex    Courriel : senp@cg29.fr

www  
.cg29  
.fr

Conception : Conseil général du Finistère (DDE / SENP) - Conservatoire Botanique National de Brest - Imprimé sur papier recyclé  
Crédits photos : Conseil général du Finistère, Conservatoire Botanique National de Brest (T. Abiven, C. Bougault, B. Corbinau, E. Ouéré, J. Le Bail, C. Lermogne, S. Magnanon, L. Muelian)



