

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 056-215600883-20250627-D2025\_39PE\_B-DE



# COMMUNE DE L'ILE D'ARZ

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 06 2025,

Le maire,

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 056-215600883-20250627-D2025\_39PE\_B-DE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS .....	8
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE .....	9
OUVRAGES SPECIFIQUES.....	9
LOI LITTORAL .....	9
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>11</b>
DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES .....	12
PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER .....	21
PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL .....	24
PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS .....	28
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	32
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS .....	33
VOLUMES DES CONSTRUCTIONS .....	34
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	34
MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES .....	34
EMPLACEMENTS RESERVES .....	35
STATIONNEMENTS.....	35
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	36
DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	36
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES</b> .....	<b>38</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up .....	55
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>58</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	59
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>63</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac/Ao.....	68
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>73</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nds.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne .....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj .....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL .....	86
<b>ANNEXES</b> .....	<b>90</b>
<b>ANNEXE 1 : PALETTE PAYSAGERE</b> .....	<b>91</b>
<b>ANNEXE 2 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE</b> .....	<b>93</b>
<b>ANNEXE 3 : REcul DU TRAIT DE CÔTE</b> .....	<b>98</b>
<b>ANNEXE 4 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI, FICHES TECHNIQUES</b> .....	<b>103</b>
<b>ANNEXE 5 : GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DES ETABLISSEMENTS CONCHYLICOLES</b> .....	<b>104</b>
<b>ANNEXE 6 : RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</b> .....	<b>105</b>

# DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de l'Île d'Arz.

## GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les pièces du PLU sont complémentaires. Elles contiennent :

- **Le rapport de présentation** : il présente la synthèse du diagnostic territorial, il explique le projet de territoire, il justifie les choix retenus et analyse les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** : il présente le projet de territoire.
- **Le règlement écrit et graphique** : il fixe les droits à construire et s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** : elles précisent, selon les secteurs ou selon les thématiques, les règles à suivre. Elles s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.
- **Les annexes** : elles complètent, à titre informatif, les dispositions du règlement.

### Pour connaître les règles applicables sur un terrain, il convient de :

1. Localiser la parcelle sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle elle se situe.
2. Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu'elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone dans laquelle se situe le terrain.  
⇒ Ces dispositions figurent ci-après.
3. Consulter les orientations d'aménagement et de programmation, dont certaines s'appliquent à l'ensemble du territoire (OAP thématiques).
4. Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d'utilité publiques.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent 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 » du présent PLU.
- Les dispositions des articles L104-1 à L104-3 du code de l'Urbanisme.
- 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°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du JJ/MM/AAAA.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme et par délibération du conseil municipal du JJ/MM/AAAA.
- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal du JJ/MM/AAAA.
- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- En vertu de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 grands types de zones, elles-mêmes composées de plusieurs zones indicées.

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

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des extensions de constructions existantes peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des zones applicables au territoire de l'Île d'Arz :

TYPE DE ZONE	ZONAGE	SECTEURS CONCERNES	VOCATION PRINCIPALE
URBAINES	U	Le bourg jusque Toulprix et Pénero	Habitat et activités compatibles
	Uh	Habitations existantes à Rudevent	Habitat et activités compatibles
	Ui	La zone d'activités du Douéro	Activités économiques
	UL	Le terrain prévu pour le repli du camping	Hébergement de plein air
	Up	Le port de Béluré et les cales existantes	Activités portuaires et maritimes
A URBANISER	1AU	Secteur Chemin de Keriane	Habitat et activités compatibles
AGRICOLES	Aa	Autour de la ferme de l'île et vers le Douéro	Activités agricoles
	Ab	Entre Kervio et Pénero	Activités agricoles
	Ab1	Au Nord de Rudevent	Activités agricoles
	Ac	Vocation conchylicole, terrain au Mounien	Activités aquacoles
	Ao	Zones équipées pour la production ostréicoles, situées en mer	Activités aquacoles
NATURELLES	Nds	Espaces remarquables du littoral	Espaces naturels
	Nj	Jardins situés entre le Grand Chemin et la ferme	Préservation des jardins
	Ne	Station d'épuration, lagunes de Bilhervé, déchèterie	Equipements publics
	NL1	L'Escale	Hôtel-restaurant existant
	NL2	Bilhervé, camping de la Falaise, zone prévue pour le repli du camping, Ilur	Hébergement touristique
	NL3	Les Glénans, Jeunesse et Marine	Ecoles de voile

## ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L152-3 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

- Favoriser la performance énergétique des bâtiments (pose d'isolation extérieure en façades et toitures, pose de capteurs solaires, exposition vers le sud, ombrières, façades et toitures végétalisées, grandes baies). Afin de respecter les règles thermiques actuelles, les aides à la rénovation et leur évolution possible, les fenêtres à hautes performances énergétiques sont acceptées dans toutes les zones urbanisées.
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible).
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées (pose de rampes, paliers de repos dans un escalier extérieur, terrasse à l'étage sans nécessité d'un rez-de-chaussée construit sous la terrasse).
- Favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 ("l'architecture est une expression de la culture"). A ce titre elle peut proposer des formes, des matériaux et des techniques innovantes pour s'adapter aux conditions géologiques, énergétiques et environnementales liées aux changements climatiques, économiques et sociétaux. Ces innovations esthétiques et techniques, par nature imprévisibles, pourront faire l'objet de demandes de dérogations.

## RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des prescriptions spécifiques s'appliquent dans les zones soumises aux risques littoraux.

## 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, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

## LOI LITTORAL

La commune est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Par conséquent :

- **Sur l'ensemble de la commune :** les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions

fixées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L121-11 du Code de l'Urbanisme.

- **Dans les espaces proches du rivage :** l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme. La commune est entièrement située en espace proche du rivage.
- **Dans la bande des 100m :** en vertu des articles L121-16 à L121-18 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi qu'à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- **Dans les espaces remarquables du littoral :** en vertu des articles L121-23 du code de l'urbanisme, le PLU préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver. Les articles L121-24 à L121-26 du code de l'urbanisme définissent les aménagements, installations et constructions autorisés dans ces espaces, ainsi que, le cas échéant, les procédures pour les réaliser.

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES

### ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

### ANNEXE

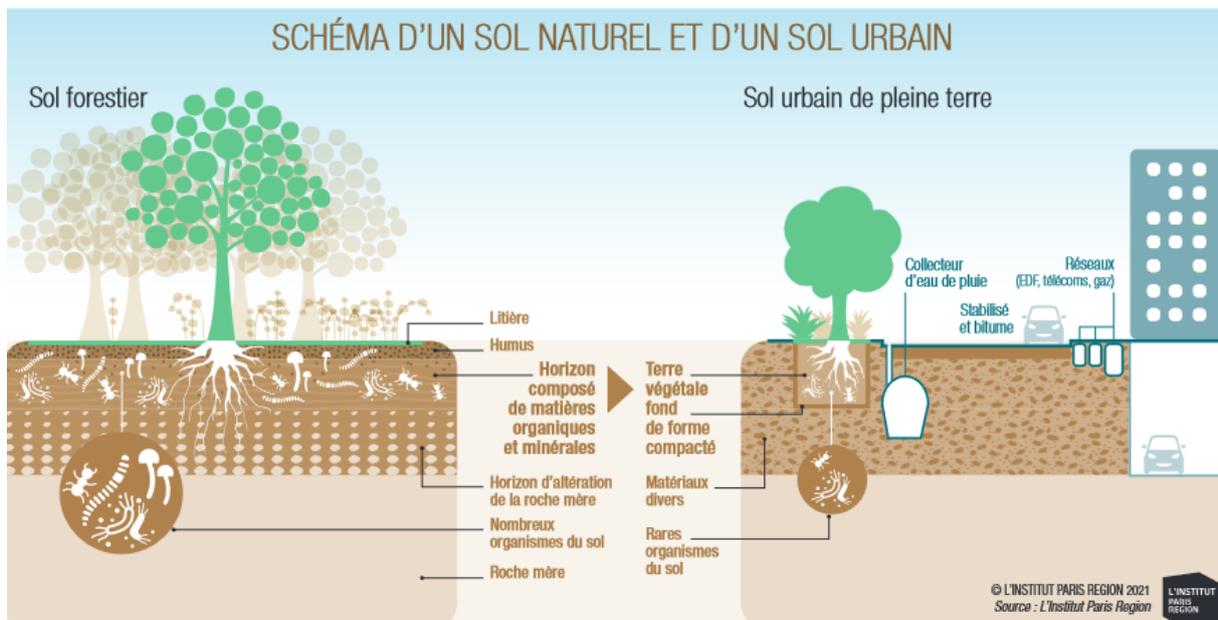
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



### COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Qu'il soit urbain, agricole ou naturel, un espace de pleine terre est non construit, enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau et dont le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). L'espace de pleine terre peut également être aménagé afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.



Voir Dispositions applicables à toutes les zones : COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

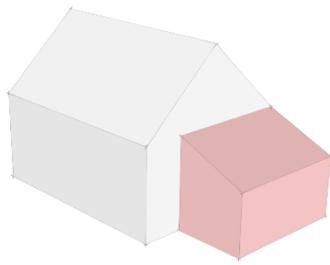
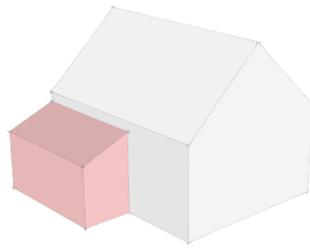
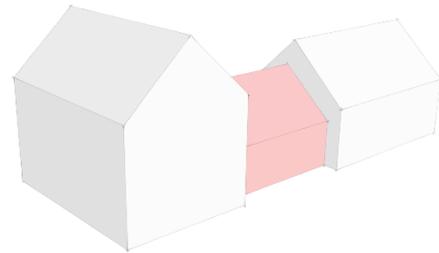
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Les salles d'art et de spectacles, recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Les équipements sportifs, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Les lieux de culte, recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Les autres équipements recevant du public, recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

## EXTENSION

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



**Exemple illustratif du positionnement des extensions :**Extension en appentis,  
contre le pignonExtension en appentis,  
accolée en dessous du  
sommet de façadeExtension en volume de  
jonction, couverte à deux pans**FAÇADE**

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

**HABITAT COLLECTIF**

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

**HABITAT INTERMEDIAIRE**

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

**HABITATION LEGERE DE LOISIRS**

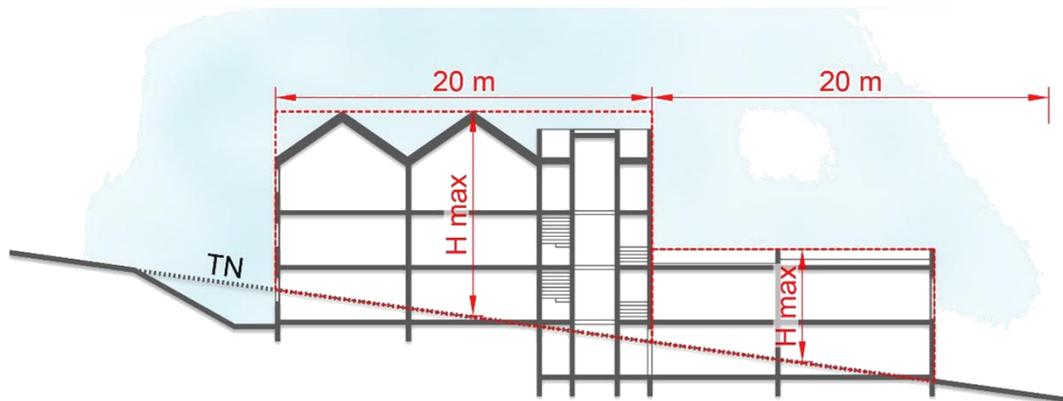
L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :

- Démontables ou transportables
- Occupées de manière saisonnière ou temporaire
- À usage de loisirs

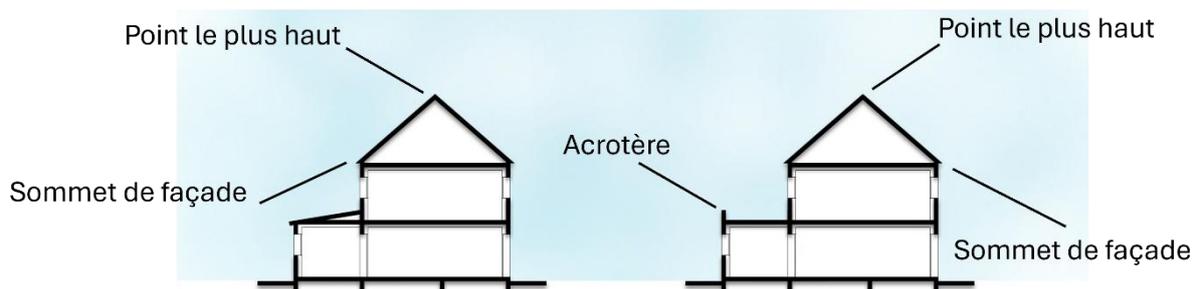
**HAUTEUR**

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le point de référence. Le point de référence se définit comme suit : il s'agit de la moyenne des cotes de terrain naturel situés aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. Les schémas ci-après illustrent la règle :

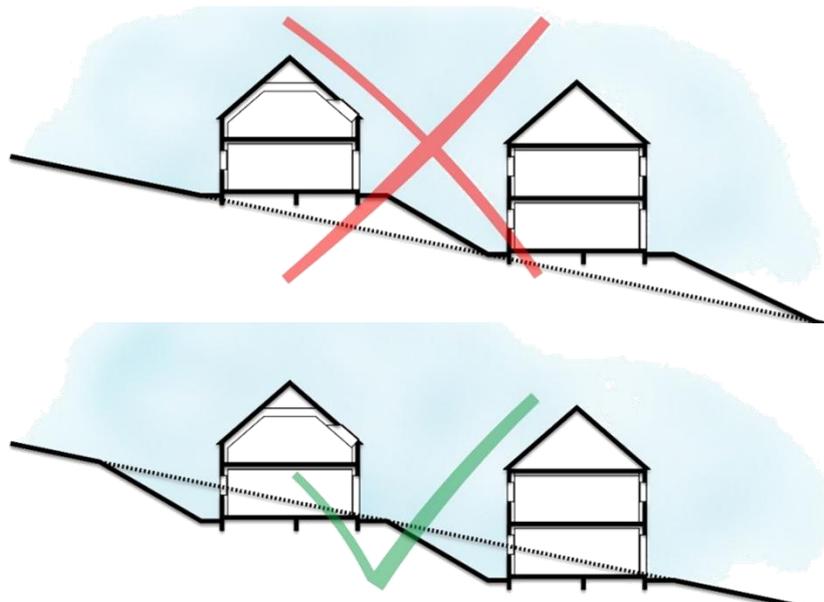


Le **sommet de façade** : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point.

L'**acrotère** : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le **point le plus haut** : point le plus haut de la couverture. Dans le cas des toitures-terrasses, le point le plus haut, l'acrotère et le sommet de façade sont les mêmes.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

**Toiture à pentes** : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45° (angle de 58 à 100%).

**Toiture-terrasse** : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 8,5° (angle de 15%) et être masquée par l'acrotère.

**Toiture monopente** : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20° (angle de 27 à 36%).

Peuvent excéder ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

## INSTALLATION

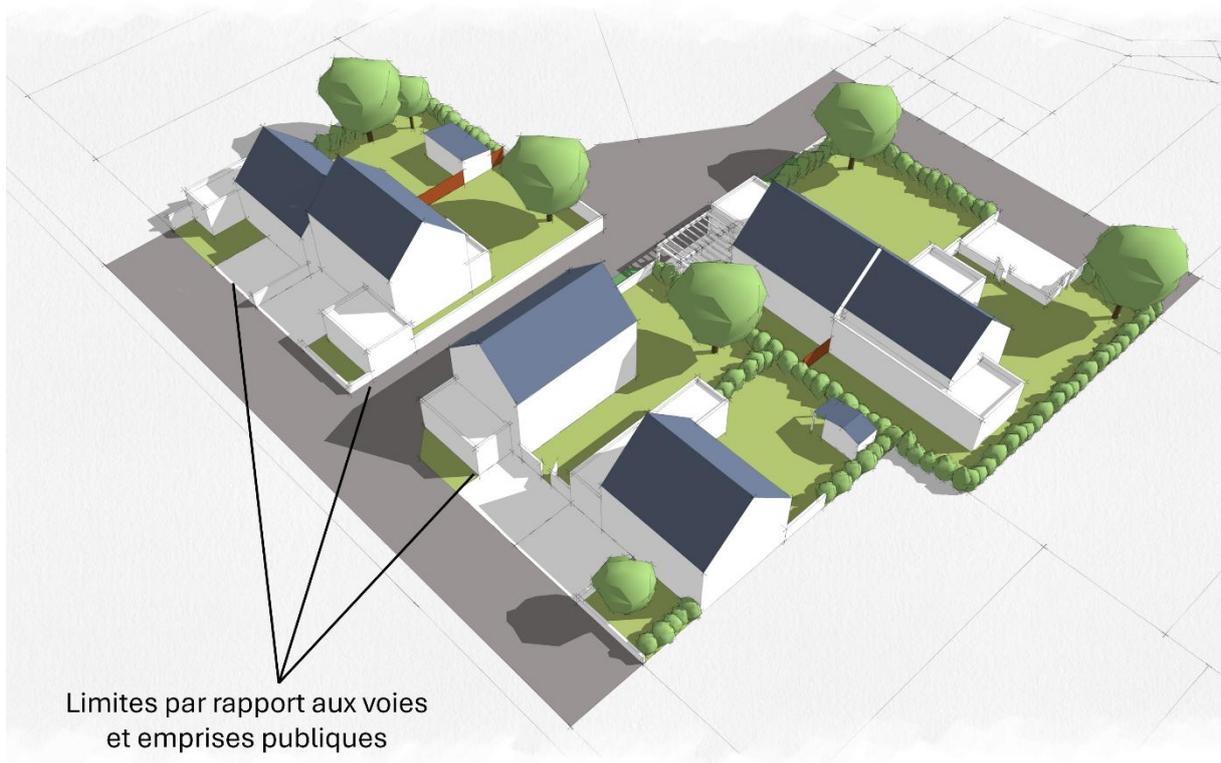
Les installations et travaux divers sont des occupations et utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation. Ils sont définis aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R421-19 et R421-23, ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R421-19, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'article R421-19 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

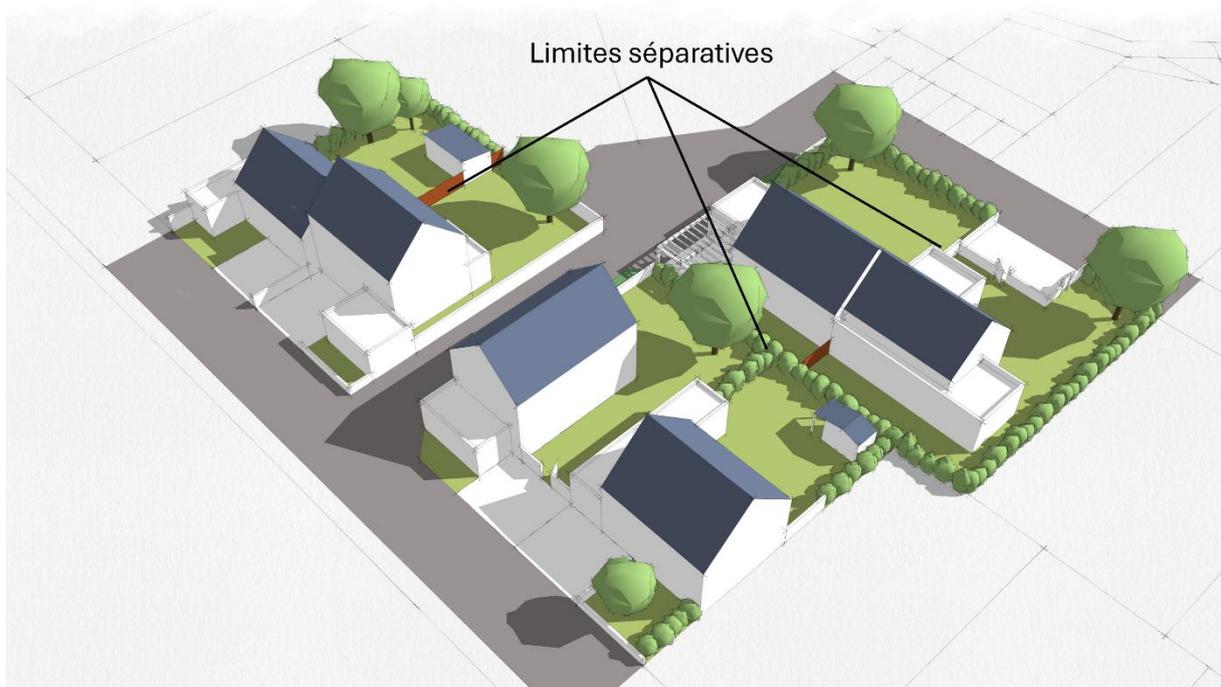
## LIMITE D'EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.



### LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement et a la même destination que la construction principale.

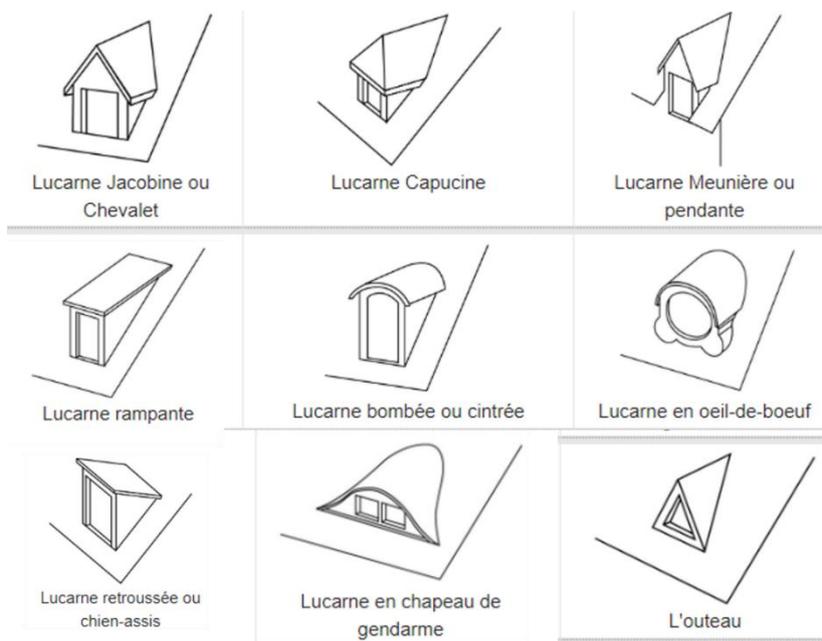
## LOCAL DE PERMANENCE

Local nécessaire à la présence journalière des responsables et salariés d'une entreprise ou d'une exploitation agricole : bureau, pièce de repos, sanitaires, ...

## LUCARNE

La lucarne est une ouverture dans la toiture, de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de la façade et au point le plus haut fixées par le PLU.

Exemples illustratifs des types de lucarnes :



Crédit : idéemaison.com

## OMBRIERE

L'instruction ministérielle du 27 juin 2023 relative à la loi ENR du 10 mars 2023 définit les ombrières comme « des panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit ».

Ce sont des constructions créatrices d'emprise au sol soumises à autorisation d'urbanisme.

## OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Projet d'aménagement qui porte sur la totalité d'un terrain ou d'un secteur afin d'en assurer la cohérence. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les OAP peuvent prévoir des tranches opérationnelles.

## PISCINE

Les piscines ne sont pas autorisées sur l'île.

## SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

## RUINE

La ruine se distingue d'une construction existante. Elle ne peut faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Est considéré comme ruine une construction dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs.

## TERRAIN D'ASSIETTE

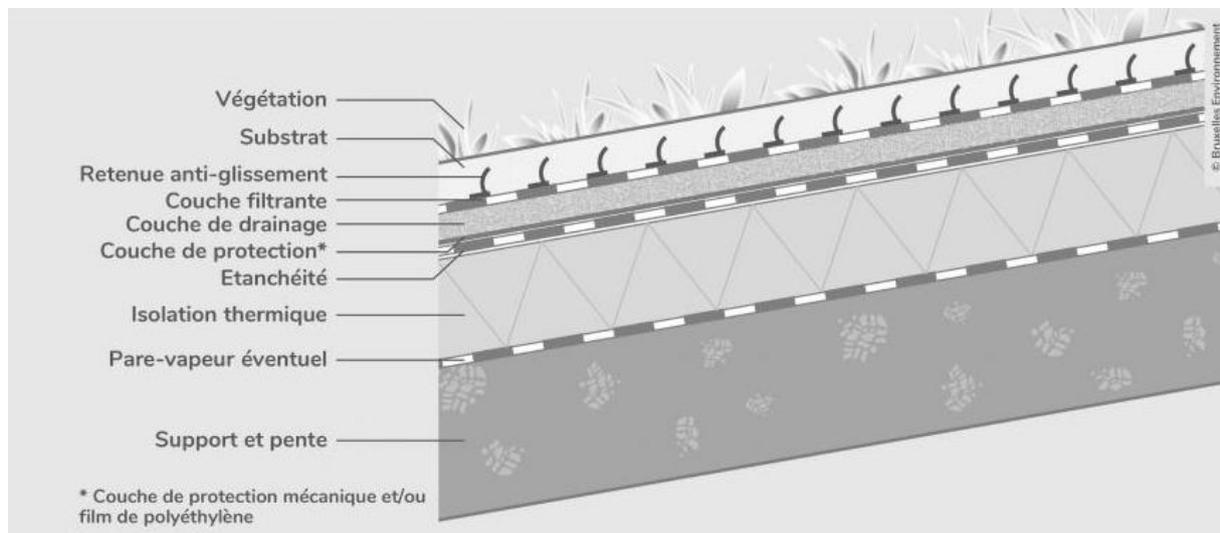
Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

## TOITURE VEGETALISEE EXTENSION

La toiture végétalisée extensive a une épaisseur de substrat de 5 à 10 cm. Elle est donc limitée à des végétaux à enracinement superficiel tels que les mousses, sédums ou certaines herbacées. L'avantage principal de ce type de toiture par rapport à une toiture intensive ou semi-intensive est son poids réduit, ce qui permet de la mettre en œuvre dans beaucoup de cas, même en rénovation.

*Crédit : Guide du bâtiment durable / Brussel*

Exemple de toiture végétalisée extensive :



## UNITE FONCIERE

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

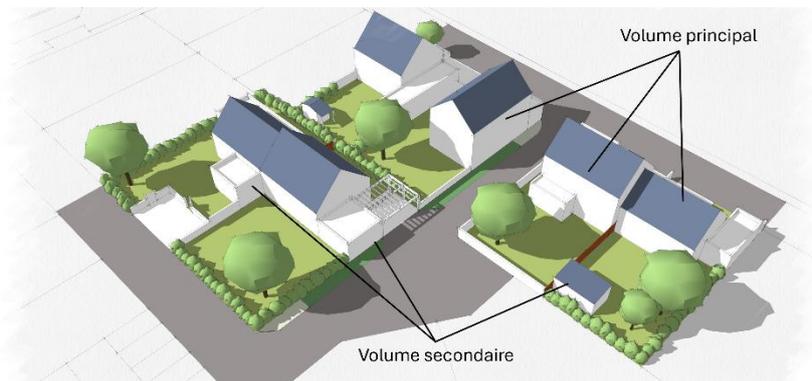
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter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

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

### VOLUME PRINCIPAL ET VOLUME SECONDAIRE

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



## PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel au règlement graphique 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. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant règlement graphique du présent PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels règlement graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes et abattages sont possibles uniquement en faveur du Service Régional de l'Archéologie afin d'assurer la protection du patrimoine mégalithique et/ou archéologique.

### HAIES BOCAGERES, ALIGEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES

Les haies, talus, alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique du présent PLU, doivent être préservés.

**Les prescriptions liées à cette préservation sont les suivantes :**

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des espèces figurant sur la liste annexée présent règlement, dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.
- Les arbres remarquables doivent être préservés. Tous travaux de nature à porter atteinte à la pérennité de l'arbre sont interdits.
- Aucune construction ni installation ne pourra être autorisée à moins de 5,00m au droit du tronc des arbres, haies et talus repérés au règlement graphique.
- La création d'un accès vers une unité foncière doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale – et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 2,50 m de large.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.

## PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.

Les plantations de qualité, existantes, doivent être conservées ou remplacées par des espèces figurant sur la liste annexée présent règlement.

Tout projet de construction doit prévoir la plantation d'un arbre de haute-tige ou un arbre fruitier pour 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Si des arbres sont déjà présents sur le terrain et conservés, le projet en tient compte dans le calcul du nombre d'arbre total à planter.

**Figurent à l'annexe n°1 du présent règlement la liste des espèces recommandées pour les plantations, ainsi que la liste des espèces exotiques envahissantes proscrites.**

Ces listes doivent être prises en compte dans le cadre des projets de plantation.

## COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

### Coefficient de pleine terre (CPT) :

Est considérée comme surface en pleine terre tout espace non construit. Il peut être enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau. Le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). La surface de pleine terre peut également être aménagée afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre le CPT pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CPT pourra être réduit, voire supprimé.

Ne sont pas soumis aux règles du coefficient de pleine terre :

- Les travaux de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination des constructions existantes,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur,
- Les constructions, ouvrages et installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU (JJ/MM/AAAA). Dans le cas de projets successifs, les règles du CPT s'appliquent.

## ZONES HUMIDES

Figurent au règlement graphique les zones humides, catégorisées selon deux types :

**Les zones humides potentielles :** pour tout projet de construction, installation, ouvrage ou aménagement, le caractère non humide des sols devra être démontré. Dans le cas où les expertises menées confirmeraient la présence d'une zone humide, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent.

**Les zones humides avérées :** elles doivent être strictement préservées. Tout projet de construction, installation, ouvrage ou aménagement doit respecter les dispositions ci-dessous :

**Sont interdits en zone humide avérée :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus expressément ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau,
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - Boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les possibilités données ci-après ne sauraient être autorisées dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

**Sont autorisés en zone humide avérée :**

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont situés en zone Nds, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux

perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,

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

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

*1. chercher à éviter le dommage causé ;*

*2. chercher à réduire l'impact ;*

*3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne. Dans sa version 2022-2027 :*

- *sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée,*
- *en priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant,*
- *équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.*

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

## CONES DE VUE

Des cônes de vue sont identifiés au règlement graphique du présent PLU en tant qu'élément du paysage à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur des cônes de vue définis au plan de zonage, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extension de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer ou vers le paysage ouvert ainsi protégé.
- La hauteur des clôtures opaques est limitée à 1,2 m.
- Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran (y compris les haies) depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

## PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL

### PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET MEGALITHIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L522-4, L522-5, L523-1, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine,
- Articles L311-1, L315-1 et R111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

### Patrimoine mégalithique protégé :

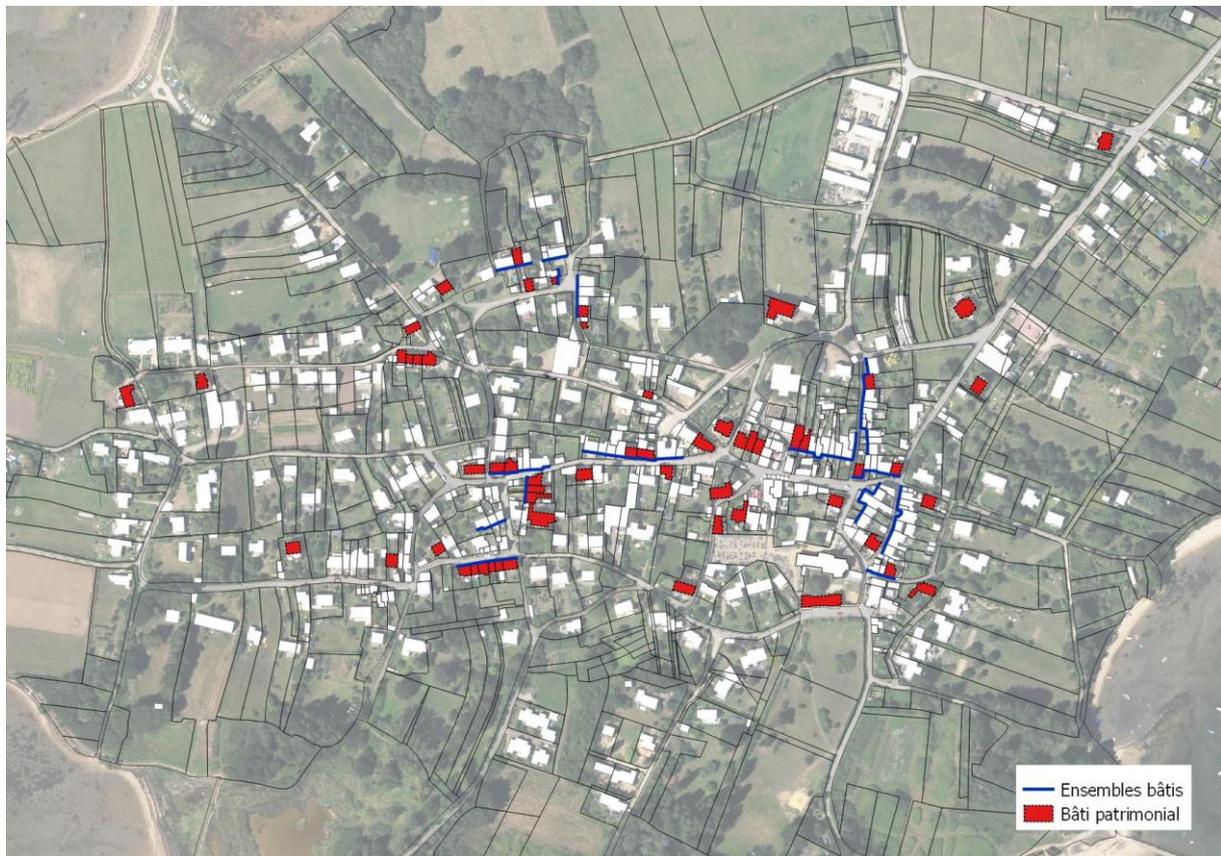
Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques, sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique du présent PLU. Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements.

Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant et sous réserve de respecter le guide d'entretien mis à disposition en mairie. L'activité agricole existante peut se poursuivre en veillant maintenir l'intégrité du site mégalithique.

Tous travaux d'aménagement dans un rayon de 100 mètres à partir du centre du monument sont ainsi soumis à déclaration préalable.

### PATRIMOINE BÂTI PRESERVE AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Certains bâtiments et ensembles bâtis sont repérés au règlement graphique en tant qu'éléments du paysage à préserver. Les cartes ci-après repèrent les ensembles bâtis et le patrimoine bâti concernés.





Les dispositions ci-dessous doivent être respectées en cas de travaux sur ces éléments. Elles se substituent aux règles particulières des zones dans lesquels les ensembles bâtis et le patrimoine bâti se trouve.

#### **Règles applicables aux projets de construction, reconstruction, extension et annexe situés dans des ensembles bâtis repérés au règlement graphique du PLU :**

Les ensembles bâtis repérés au règlement graphique sont préservés parce qu'ils présentent une cohérence d'ensemble, quand bien même certains bâtiments les composants peuvent ne pas avoir d'intérêt patrimonial majeur. Afin de conserver cette cohérence, en cas de projet sur ces ensembles bâtis, les règles suivantes doivent être respectées :

- Les projets doivent s'implanter dans l'alignement des constructions existantes.
- Les extensions de constructions existantes ne sont pas autorisées sur la façade donnant sur la rue.
- Les extensions de construction existantes doivent respecter les dispositions ci-dessous :
  - L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - La hauteur maximum de l'extension ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU, calculée au sommet de façade.
  - Les toitures terrasses doivent être végétalisées. Elles peuvent être utilisées sur les éléments de jonction entre deux volumes de la construction.
- Dans toute la mesure du possible, le sens de faitage des volumes principaux des constructions doit être le même.
- Epannelage : la hauteur du volume principal de la construction doit ménager un décroché au faitage ou au sommet de façade avec les constructions voisines. Il est compris entre 0,75m et 1,50m en plus ou en moins par rapport à la construction la plus haute qu'il vient

jouxter. Dans le cadre de façades de plus de 10m de long, une rupture de hauteur doit être introduite en respectant ces principes.

- La continuité des clôtures doit être assurée tant en termes de hauteur qu'en type de dispositif utilisé.

### Règles applicables aux projets de reconstruction et d'extension du bâti patrimonial repéré au règlement graphique du PLU :

Certains bâtiments sont repérés au règlement graphique parce qu'ils présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural. Chaque bâtiment appartient à une catégorie, établie à partir du niveau d'intérêt de la construction. Des fiches descriptives pour chaque bâtiment sont annexées au présent règlement. Pour chaque catégorie de bâti patrimonial, des dispositions spécifiques s'appliquent :

#### Bâti repéré de catégorie 1 :

- La démolition partielle de la construction est autorisée.
- Les extensions de construction existantes doivent respecter les dispositions ci-dessous :
  - L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - La hauteur maximum de l'extension ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU, calculée au sommet de façade.
  - Les toitures terrasses doivent être végétalisées. Elles peuvent être utilisées sur les éléments de jonction entre deux volumes de la construction
- La surélévation de la construction est autorisée, sous réserve de respecter les règles de hauteur fixées à l'article 4.4 de la zone concernée et les dispositions prévues pour les constructions situées dans les zones concernées par le risque de submersion marine.
- Les modifications de façade sont autorisées, sous réserve de conserver les éléments emblématiques des façades. Se reporter aux fiches descriptives des bâtiments, figurant à l'annexe n°4 du règlement écrit.

#### Bâti repéré de catégorie 2 :

- La démolition même partielle de la construction n'est pas autorisée.
- L'extension de la construction est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions ci-dessous :
  - L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - La hauteur maximum de l'extension ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU, calculée au sommet de façade.
  - Les toitures terrasses doivent être végétalisées. Elles peuvent être utilisées sur les éléments de jonction entre deux volumes de la construction
- L'extension de la construction n'est toutefois pas autorisée sur la façade donnant sur la rue, uniquement sur la façade arrière ou en pignon.
- La surélévation de la construction n'est pas autorisée.
- Les modifications de façade sont autorisées, sous réserve de conserver les éléments emblématiques des façades, figurant à l'annexe n°4 du règlement écrit.

#### Bâti repéré de catégorie 3 :

- La démolition même partielle de la construction n'est pas autorisée.
- L'extension de la construction n'est pas autorisée.
- La surélévation de la construction n'est pas autorisée.
- Les modifications de façade ne sont pas autorisées. Les projets doivent conserver les percements et les éléments architecturaux existants.

## PRESERVATION DES MURS ET MURETS

Les murs et murets de l'île qui sont repérés au règlement graphique doivent être préservés et entretenus.

Cependant, afin de ne pas compromettre la réalisation de certains projets et/ou de ne pas imposer systématiquement la reconstruction à l'identique en cas de démolition, les possibilités suivantes peuvent être autorisées :

- La création d'un accès vers une unité foncière doit préserver le mur ou muret identifié. L'ouverture pratiquée doit être limitée à 3,00m de large.
- En cas de chute accidentelle ou liée à la vétusté, l'ouvrage pourra être remplacé par un mur ou un muret d'une hauteur inférieure ou supérieure à l'ouvrage démolé, sans pouvoir être supérieure à 2,00m.

## PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS

### RECUK DU TRAIT DE CÔTE

La commune est concernée par le recul du trait de côte. Les cartes locales d'exposition du recul du trait de côte sont en cours de réalisation (article 239 de la loi Climat et Résilience). Dans l'attente de ces informations, les données issues de l'étude de stratégie de gestion du trait de côte menée par la DDTM56 et le CEREMA en 2020 sont intégrées au PLU.

Les zones soumises au recul du trait de côte figurent au règlement graphique. Deux types de zones existantes : celles concernées par un recul à horizon 2050 et celles concernées par un recul à horizon 2100.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2050, conformément à l'article L121-22-1, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées (notamment dans les espaces remarquables du littoral).

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2100, le PLU ne prévoit pas de disposition particulière. La délimitation de ces zones est donnée à titre d'information.

### RISQUE DE SUBMERSION MARINE

L'île d'Arz est concernée par le risque de submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 110cm d'élévation du niveau de la mer.

La délimitation des zones soumises au risque de submersion marine figure au règlement graphique. Les données détaillées sont consultables à l'annexe n°2 du règlement écrit.

Sont autorisées selon le niveau d'aléa et sous réserve de respecter les modalités figurant dans le tableau ci-dessous l'adaptation, la reconstruction, l'extension et la réalisation de nouvelles constructions :

ALEA	Adaptation	Reconstruction	Extension	Nouvelle construction
FAIBLE	OUI	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions
MOYEN	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions			
FORT	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	NON
TRES FORT	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	NON	NON

### Prescriptions à respecter :

- Le premier niveau de plancher de la construction et/ou de l'extension doit être situé à la cote du dernier évènement centennal +20cm.
- Les sous-sols et les cuvelages étanches sont interdits. Les projets devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être situés à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- Les installations permettant l'évacuation des eaux usées doivent être équipées de clapets anti-retours et/ou de batardeaux.
- Les pièces de sommeil aménagées sous la cote de référence sont interdites, lorsque le premier niveau de plancher n'atteint pas cette cote (cote du dernier évènement centennal +20cm).
- Tout projet devra prévoir la création d'un niveau refuge accessible.
- La pose de volets roulants électriques est interdite à l'étage (niveau refuge).
- Au-moins une porte en rez-de-chaussée devra être équipée d'une ouverture mécanique, sans volet électrique.
- Par dérogation aux règles de hauteur données dans les dispositions applicables à chaque zone, la surélévation des constructions (extension verticale) est autorisée, dans la limite de +110cm par rapport au niveau marin de référence, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral (extensions interdites dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés).

### RISQUE SISMIQUE

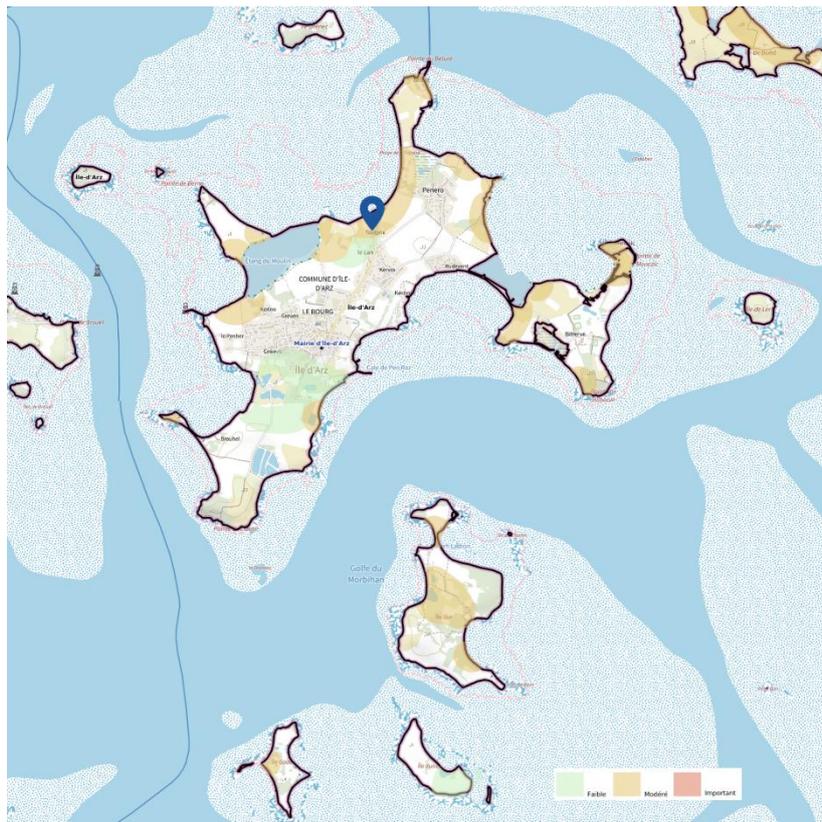
L'ensemble des communes morbihannaises est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans ces zones, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégorie III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement recevant du public (EPR) de catégorie 1, 2 et 3</li> <li>- Habitations collectives et bureaux h&gt;28m</li> <li>- Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes</li> <li>- Etablissements sanitaires et sociaux</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre de production collective d'énergie</li> <li>- Etablissements scolaires</li> </ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public</li> <li>- Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie</li> <li>- Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne</li> <li>- Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise</li> <li>- Centres météorologiques</li> </ul>

## RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les cartes et les recommandations applicables figurent à l'annexe n°6 du présent règlement.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractations en période sèche. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par l'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives et en appliquant les recommandations qui figurent à l'annexe n°6 du présent règlement.

## RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DU RADON

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Son inhalation présente un

risque sanitaire pour les personnes. C'est le deuxième facteur du cancer du poumon. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc.).

A partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présence et 3 : moyenne ou forte.

Le département du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au radon ». La commune de l'Île d'Arz est concernée par le risque radon, qualifié en « catégorie 3 – moyenne ou forte » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations.

Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

## SITES ET SOLS POLLUES

Localisation des sites potentiellement pollués sur la commune :



Une étude de sol visant à évaluer la pollution ou la non-pollution du sol devra être réalisée en préalable à tout projet.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Le tableau ci-dessous liste les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme :

Destination des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques sont données à l'article 4.1 de chaque zone.

Cependant, pour tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle définie dans les dispositions particulières à chaque zone peut être admise ou imposée.

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

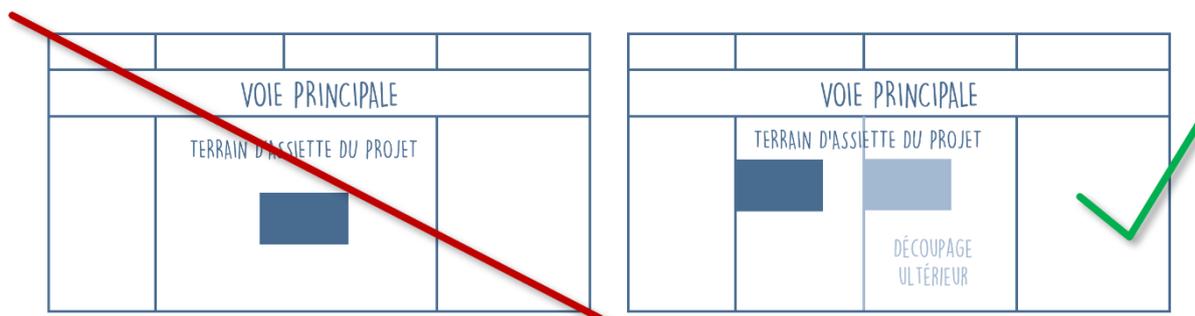
### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives sont données à l'article 4.2 de chaque zone.

Cependant, pour tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle définie dans les dispositions particulières à chaque zone peut être admise ou imposée.

Les nouvelles constructions établies en limite séparatives doivent être aveugles (aucune ouverture, fixe ou mobile, opaque ou transparente, aucun jour souffrance, aucun balcon ou terrasse surélevée donnant des vues droites ou obliques vers la propriété voisine, etc.).

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.



### IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERÊT COLLECTIF

Lorsqu'ils sont autorisés, l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol sont données à l'article 4.3 de chaque zone.

Sauf mention expressément fixée par les dispositions particulières de chaque zone, l'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol peut être globalisé et mutualisé entre les lots.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur sont données à l'article 4.4 de chaque zone.

Cependant, Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée par les dispositions particulières de chaque zone peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

En cas de projet d'isolation thermique de la toiture et/ou en cas de surélévation des rez-de-chaussée pour les projets situés en zone soumise au risque de submersion marine, une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée par les dispositions particulières de la zone pourra être autorisée, dans la limite de +110cm.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

**Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires et cumulatives aux dispositions du règlement écrit.**

Le PLU identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- **Les OAP thématiques** : elles portent sur :
  - La qualité urbaine, architecturale et paysage des projets.
  - La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables.
  - Les continuités écologiques et la biodiversité.
  - La préservation des mégalithes.
- **Les OAP sectorielles** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité des opérations réalisées.  
Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés au règlement graphique.  
La vocation principale des secteurs soumis à OAP est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

## MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Certains terrains sont concernés par la **servitude de résidence principale**, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans ces secteurs, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

Par ailleurs, les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles fixent sur certains terrains des **objectifs de production de logements sociaux ou aidés**. Le terme « logements sociaux » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée. Si la répartition n'est pas précisée, elle est à la discrétion du maître d'ouvrage.

Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS
- Les logements conventionnés avec l'ANAH

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'ANRU

## EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont représentés au règlement graphique. Ils sont identifiés par un chiffre et listés, avec mention du bénéficiaire et de la surface à titre indicatif.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-dessous liste les emplacements réservés figurant au règlement graphique :

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m <sup>2</sup> )
1	Projet mixte équipement/logements	Commune	1 918
2	Repli du camping municipal	Commune	7 905
3	Projet agricole	Commune	1 186
4	Projet d'équipement, salle polyvalente	Commune	230
5	Extension du cimetière	Commune	380

## STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;

**Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants, hors places PMR. Cette disposition s'applique au projet de création et de requalification des aires de stationnement.**

Le nombre de place de stationnement doit répondre aux stricts besoins des projets, dans une optique de limiter le nombre de véhicules motorisés sur l'île.

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

### VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets pour permettre le tri sélectif. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### RESEAU ELECTRIQUE

Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

## ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

## GESTION DES DECHETS

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par le service de collecte des déchets.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

La zone U correspond aux zones à vocation principale d'habitat.

Certains terrains peuvent être concernés par les orientations d'aménagement et de programmation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

La zone U est divisée en secteurs qui correspondent à des tissus urbains et des ambiances urbaines et paysagères différentes.

La carte ci-dessous présente le découpage des secteurs de la zone U.



## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone U :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détails Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel	Commerce de gros <i>Condition : être compatible avec le voisinage des zones d'habitat</i> Autre hébergement touristique <i>Condition : ni camping, ni PRL</i>	
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées <i>Condition : être compatible avec le voisinage des zones d'habitat</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Industrie Entrepôt Cuisine dédiée à la vente en ligne <i>Condition : être compatible avec le voisinage des zones d'habitat</i>	Centre de congrès et d'exposition

### ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- Les piscines.

## 2.2. SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

### ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec le voisinage des zones d'habitat sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'ensembles bâti ou de bâti patrimonial repérés au règlement graphique, les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti s'appliquent. Se référer aux dispositions communes à toutes les zones pour connaître les modalités applicables.

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dans les noyaux historiques et dans le secteur d'urbanisation linéaire :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voies et emprises publiques, soit en alignement des constructions existantes composant un ensemble bâti.

Toutefois, un recul d'au-moins 3,00m peut-être autorisé si la continuité bâtie est assurée par un mur de pierre ou un muret surmonté d'une grille.

- **Dans les tissus pavillonnaires et dans le secteur de projet :**

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation doit permettre l'alignement ultérieur des constructions qui viendraient jouxter ces constructions nouvelles.

- **En tous secteurs :**

Un recul de 0,50m peut également être autorisé si le projet prévoit la végétalisation du pied de façade sur rue.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans les noyaux historiques :**

Les constructions doivent être implantées de façon à composer à terme des ensembles mitoyens de 3 à 8 habitations.

Les constructions doivent être implantées sur au-moins une des limites séparatives.

De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m doit être respecté.

- **Dans le secteur d'urbanisation linéaire :**

Dans le cas de parcelles de moins de 7,00m de large, les constructions doivent être implantées sur au-moins une des limites séparatives. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m doit être respecté.

Dans le cas de parcelles de plus de 7,00m de large, les constructions doivent être implantées sur au-moins une limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.

- **Dans les tissus pavillonnaires et dans le secteur de projet :**

Les constructions doivent être implantées sur au-moins une limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.

**En tous secteurs :**

Les annexes doivent être implantées en limite séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

- **Dans les noyaux historiques :**

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8,00m au sommet de façade et 12,00m au point le plus haut.

- **Dans le secteur d'urbanisation linéaire et dans les tissus pavillonnaires :**

La hauteur maximum des constructions est fixée comme suit :

Type de construction	Sommet de façade	Point le plus haut
Constructions dont le volume principal est à deux pentes	8,00m	12,00m
Constructions dont le volume principal est monopente ou en toit-terrasse	6,50m	10,00m

- **Dans le secteur de projet :**

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10,00m au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

## ARTICLE 5: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

#### Toiture et couverture :

**Dans les noyaux historiques :** le volume principal des constructions doit être à deux pentes.

Les toitures des extensions et des annexes doivent être :

- Soit à 2 pentes ou monopente. La couverture sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné.
- Soit de type toiture-terrasse végétalisées extensives. Leur hauteur ne peut excéder 4,00m à l'acrotère.

#### En tous secteurs :

La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

**Traitement des façades :** le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### En limite d'espace naturel ou agricole (zones N ou A du PLU) :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou :

- de ganivelles ou autre dispositif à claire-voie composé de matériaux naturels d'une hauteur maximum de 2,00m.
- de grillage souple sur poteaux d'une hauteur maximum de 2,00m.

#### En limite de voie et emprise publique :

Sauf dispositions contraires prévues pour les murs et murets repérés au règlement graphique, les clôtures en limite de voie et emprise publique doivent être constituées d'un des types suivants :

- Mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Muret en maçonnerie de pierres ou enduit, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50m.
- Grille ou grillage souple d'une hauteur maximum de 1,50m, doublé ou non de la végétation,
- Haies composées d'espèces figurant sur la liste annexée au règlement,

#### En limite séparative :

La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser 2,00m.

Sur toutes les limites : Le recours au PVC, aux matériaux d'imitation, aux bâches plastiques, aux plaques de béton et aux panneaux pleins est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

- Dans les noyaux historiques

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet.

- Dans le secteur d'urbanisation linéaire et les tissus pavillonnaires :

Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet.

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales, à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

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

La zone Uh correspond aux habitations existantes situées à Rudevent.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Uh :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Logement Hébergement	
Commerces et activités de services			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtel Autre hébergement touristique Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteront aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs ;
- 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 ;
- L'extension des habitations existantes, ainsi qu'une annexe, à condition :
  - que l'emprise au sol cumulée extension+annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03 01 1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03 01 1986) pour constructions antérieures à cette loi.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
  - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
  - que l'annexe soit accolée à la construction principale.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes autorisées peuvent s'implanter en limite de voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et annexes autorisées peuvent s'implanter en limite séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée extension + annexe est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU de 2025.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

L'extension des constructions existantes ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,50m au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériau) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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 toitures des extensions et des annexes doivent être :

- Soit à 2 pentes ou monopente. La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.
- Soit de type toiture-terrasse végétalisées extensives. Leur hauteur ne peut excéder 4,00m à l'acrotère.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

##### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite d'espace naturel ou agricole (zones N ou A du PLU) :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou :

- de ganivelles ou autre dispositif à claire-voie composé de matériaux naturels d'une hauteur maximum de 2,00m
- de grillage souple sur poteaux d'une hauteur maximum de 2,00m.

#### En limite de voie et emprise publique :

Sauf dispositions contraires prévues pour les murs et murets repérés au règlement graphique, les clôtures en limite de voie et emprise publique doivent être constituées d'un des types suivants :

- Mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Muret en maçonnerie de pierres ou enduit, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50m.
- Grille ou grillage souple d'une hauteur maximum de 1,50m, doublé ou non de la végétation,
- Haies composées d'espèces figurant sur la liste annexée au règlement,

#### En limite séparative :

La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser 2,00m.

Sur toutes les limites : Le recours au PVC, aux matériaux d'imitation, aux bâches plastiques, aux plaques de béton et aux panneaux pleins est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

La zone Ui correspond à la zone d'activités artisanales du Douëro.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ui :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Lieux de culte
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie Entrepôt Bureau	Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

### ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2.1. SONT INTERDITS :

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

## 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et industrielles, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- La construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou productive déjà présente dans la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations et avec les activités autorisées dans la zone.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

Sommet de façade	Point le plus haut
5,00m	8,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent un objectif de densité de logements.

## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage souple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

**Coefficient de pleine terre** : 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Non réglementé.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

La zone UL correspond au secteur d'hébergement touristique de plein air du bourg.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone UL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Autre hébergement touristique	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Lieux de culte
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations, sous réserve d'être directement liées à l'activité d'hébergement de plein air (bureau, services, sanitaires, bâtiments de stockage, ...).
- Les installations d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics.
- Le camping.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.

### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

Sommet de façade	Point le plus haut
5,00m	8,00m

### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent un objectif de densité de logements.

## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage souple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

**Coefficient de pleine terre** : 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Non réglementé.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

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

La zone Up correspond au port de Béluré ainsi qu'aux cales de mise à l'eau existant sur l'île.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Up :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve qu'ils aient été édifiés régulièrement.
- Les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux activités portuaires et à l'accueil du public sur l'île.
- Les ouvrages techniques, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publiques.
- Le stockage de bateaux et de matériel liés et nécessaires aux activités portuaires et maritimes.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limites séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximum des constructions et installations autorisées est limitée à 4,50m au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Non réglementé

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Non réglementé.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

La zone 1AU correspond au secteur de développement de l'urbanisation du bourg. C'est une zone à vocation principale d'habitat.

Les terrains sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les modalités applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 1AU :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement		
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- Les piscines.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations relevant de la destination « habitat », sous réserve d'être menées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation doit permettre l'alignement ultérieur des constructions qui viendraient jouxter ces constructions nouvelles.

Un recul de 0,50m peut également être autorisé si le projet prévoit la végétalisation du pied de façade sur rue.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au-moins une limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.

Les annexes doivent être implantées en limite séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6,50m au sommet de façade et 10,00m au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

##### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

##### En limite d'espace naturel ou agricole (zones N ou A du PLU) :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou :

- de ganivelles ou autre dispositif à claire-voie composé de matériaux naturels d'une hauteur maximum de 2,00m
- de grillage souple sur poteaux d'une hauteur maximum de 2,00m.

### En limite de voie et emprise publique :

Sauf dispositions contraires prévues pour les murs et murets repérés au règlement graphique, les clôtures en limite de voie et emprise publique doivent être constituées d'un des types suivants :

- Mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Muret en maçonnerie de pierres ou enduit, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50m.
- Grille ou grillage souple d'une hauteur maximum de 1,50m, doublé ou non de la végétation,
- Haies composées d'espèces figurant sur la liste annexée au règlement,

### En limite séparative :

La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser 2,00m.

Sur toutes les limites : Le recours au PVC, aux matériaux d'imitation, aux bâches plastiques, aux plaques de béton et aux panneaux pleins est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

**Coefficient de pleine terre :** 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales, à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à dominante agricole, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles.
- **Ab** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, où toute construction et installation est interdite.
- **Ab1** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, où les installations agricoles réversibles sont autorisées.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Aa :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs

			Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

En zone Ab, les constructions et installations relevant des activités des exploitations agricoles ne sont pas autorisées.

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publiques (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.

#### En secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, notamment pour le maraîchage.
- Les locaux (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 35 m<sup>2</sup>.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

#### En secteur Ab1 :

- Les installations réversibles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, notamment pour le maraîchage.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

Sommet de façade	Point le plus haut
5,00m	8,00m

L'extension des constructions existantes ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois ou en maçonnerie de pierres ou enduite.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone agricole doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Non réglementé

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Non réglementé.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac/Ao

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

La zone Ac/Ao correspond aux secteurs de la commune dédiés à la production aquacole.

Elle comprend les secteurs :

- **Ac** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine terrestre de la commune.
- **Ao** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine public maritime.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1: DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ac et Ao :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs

			Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En secteur Ac :

- 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 terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35m<sup>2</sup> dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- 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, mise en marché 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 intégrés aux bâtiments d'exploitation, dans la proportion de 10% de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation avec la possibilité d'atteindre 20m<sup>2</sup> dans le cas d'établissement de plus faible importance.

#### En 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 des bassins insubmersibles et pour les bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.

- Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre : 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, mise en marché 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 intégrés aux bâtiments d'exploitation, dans la proportion de 10% de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation avec la possibilité d'atteindre 20m<sup>2</sup> dans le cas d'établissement de plus faible importance.

### ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

Sommet de façade	Point le plus haut
3,50m	6,00m

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

L'extension des constructions existantes ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout 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.

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions prévues par le guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchylicoles, réalisé par le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et annexé au présent règlement.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

#### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone agricole doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités aquacoles ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### 6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS

Non réglementé.

#### ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nds

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

La zone Nds correspond aux Espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme).

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nds :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - A la sécurité maritime et aérienne,
  - A la défense nationale,
  - A la sécurité civile,
  - Au fonctionnement des aérodromes,
  - Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

En application du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les conditions prévues l'article L121-24 du code de l'urbanisme les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
  - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état

naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Sur la partie maritime, les zones de mouillage (aménagement et entretien) soumises à leur réglementation spécifique.

En application de l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

Non réglementé.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

Lorsqu'autorisées, les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois ou en maçonnerie de pierres ou enduite.

##### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

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

La zone Ne correspond à des équipements publics d'intérêt collectif installés en dehors des espaces urbanisés.

A titre exceptionnel, ces zones permettent les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ne et dans la zone Ne :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne
---------------------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations relevant des équipements publics.
- Les installations nécessaires à la gestion des eaux usées.
- Les installations nécessaires à la gestion des déchets.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limites séparatives.

### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximum des constructions et installations autorisées est limitée à 4,50m au point le plus haut.

### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout 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.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage souple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj

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

La zone Nj correspond aux secteurs de jardins situés entre le Grand Chemin et la ferme de l'île. Elle est destinée à la préservation de ces jardins.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nj :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Logement	Hébergement
Commerces et activités de services			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtel Autre hébergement touristique Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements liés à l'utilisation des jardins.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU de 2025, ainsi qu'une annexe, à condition :
  - que l'emprise au sol cumulée extension+annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03 01 1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03 01 1986) pour les constructions antérieures à cette loi.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
  - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
  - que l'annexe soit accolée à la construction principale.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes autorisées peuvent s'implanter en limite de voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et annexes autorisées peuvent s'implanter en limite séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée extension+annexe est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU de 2025.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

L'extension des constructions existantes ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,50m au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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 toitures des extensions et des annexes doivent être :

- Soit à 2 pentes ou monopente. La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.
- Soit de type toiture-terrasse végétalisées extensives. Leur hauteur ne peut excéder 4,00m à l'acrotère pour les extensions et 3,50m pour les annexes.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage souple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

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

La zone NL correspond aux activités d'hébergements touristiques et aux écoles de voiles, installées en dehors des espaces urbanisés de l'île.

A titre exceptionnel, ces zones permettent l'extension des bâtiments existants dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle comprend les secteurs :

- **NL1** : correspondant à l'hôtel-restaurant situé à Belluré
- **NL2** : correspondant aux activités d'hébergement touristique
- **NL3** : correspondant aux écoles de voiles

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de prévention contre les risques (submersion marine, recul du trait de côte, ...). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone NL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtel Autre hébergement touristique	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle

			Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les installations et ouvrages nécessaires aux activités de la zone.
- 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,

#### En zones NL1 :

- La restauration du bâtiment existant, sans extension ni changement de destination.

#### En zones NL2 :

- L'extension des bâtiments existant relevant de la sous-destination « autre hébergement touristique », sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

#### En zones NL3 :

- L'extension des bâtiments nécessaire au fonctionnement des écoles de voile, sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limites séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage souple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# ANNEXES