

Plan Local d'Urbanisme du Tour-du-Parc

Pièce 3 : Règlement Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération du 09/07/2025
Pour la commune,
Monsieur Le Maire, François Mousset*



SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAPITRE 1 – GENERALITES..... 4

DG1. Présentation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	4
DG2. Champ d'application territorial du règlement.....	5
DG3. Mode d'emploi du règlement écrit.....	5
DG4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	6
DG5. Division du territoire en zones	6
DG6. Adaptations mineures, dérogations, et reconstruction	7
DG7. Prise en compte des risques connus sur la commune	8
DG8. Lexique.....	13

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .. 20

DG9. Bande des 100 mètres depuis la limite haute du rivage	20
DG10. Bande Espaces proches du rivage	20
DG11. Espaces boisés classés	22
DG12. Eléments de paysage à préserver pour des motifs culturels, historiques, architecturaux (L151-19) ..	22
DG13. Eléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques (L151-23)	23
DG14. Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-7).....	26
DG15. Emplacements réservés (L151-41)	26
DG16. Périmètre de diversité commerciale (R151-37)	26
DG17. Marge de recul par rapport aux voies	27

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 28

DC1. Implantation des constructions.....	28
DC2. Hauteur des constructions	29
DC3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	30
DC4. Clôtures	30
DC5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.....	31
DC6. Stationnement	32
DC7. Desserte par les voies publiques ou privées.....	35
DC8. Desserte par les réseaux	36

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 38

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA..... 38

Caractère de la zone	38
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	38
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Section 3 : Equipements et réseaux	43

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB..... 44

Caractère de la zone	44
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	44
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Section 3 : Equipements et réseaux	48

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC..... 49

Caractère de la zone	49
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	49
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
Section 3 : Equipements et réseaux	53

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UIP 54

Caractère de la zone	54
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	54
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
Section 3 : Equipements et réseaux	57

CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	58
<i>Caractère de la zone</i>	<i>58</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>58</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>60</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>61</i>
CHAPITRE 6 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UN, UNA.....	62
<i>Caractère de la zone</i>	<i>62</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>62</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>65</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>66</i>
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	67
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	68
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AA, AB	68
<i>Caractère de la zone</i>	<i>68</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>68</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>71</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>72</i>
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES AC, AO.....	73
<i>Caractère de la zone</i>	<i>73</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>73</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>76</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>77</i>
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES NA	78
<i>Caractère de la zone</i>	<i>78</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>78</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>81</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>82</i>
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES NDS.....	83
<i>Caractère de la zone</i>	<i>83</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>83</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>86</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>87</i>
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES NL.....	88
<i>Caractère de la zone</i>	<i>88</i>
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>88</i>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>90</i>
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>92</i>

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 – Généralités

DG1. PRESENTATION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Cette section présente les différents éléments composant le PLU et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des éléments suivants :

Le rapport de présentation

Il **identifie les grands enjeux présents** sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il **explique les choix opérés et les orientations retenues** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Il **évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, il comprend **un résumé non technique** du PLU.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations du sol.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il **définit le projet de la commune**. Il est établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ce projet global, retenu pour l'ensemble de la commune de Le Tour du Parc, est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Le PADD trouve sa traduction au travers de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de la définition du volet réglementaire du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles **prévoient des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre**, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent aussi prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Les projets de travaux ou d'opérations d'aménagement doivent être **compatibles** avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement

Le présent règlement se compose :

➔ **D'un règlement graphique** qui figure, sur le plan de la commune, les différents zonages, de multiples informations et des prescriptions particulières nécessitant d'être localisées géographiquement et expliquées dans le règlement écrit.

➔ **D'un règlement écrit** qui comprend :

Un premier titre dédié aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Il comporte :

- Des Dispositions Générales (**DG**), qui explicitent la légende des éléments figurant au règlement graphiques.
- Des Dispositions Communes (**DC**) qui s'appliquent quel que soit le zonage.

Plusieurs titres qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Les occupations et utilisations du sol doivent être **conformes** à ces dispositions écrites et graphiques.

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

Les annexes

Les annexes, qui complètent la lecture du règlement sont constituées de pièces graphiques ou écrites et comprennent, entre autres, à titre informatif :

- Les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les informations et obligations diverses,
- Les annexes sanitaires, etc...

DG2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Tour-du-Parc.

DG3. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

Un projet de construction : comment faire ?

1. Je localise ma parcelle sur le plan de zonage (règlement graphique),

2. Je regarde l'intitulé de la zone,

3. Je me reporte :

- ✓ Aux dispositions générales du règlement écrit,
- ✓ Aux dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit,
- ✓ Aux dispositions applicables à ma zone.

4. Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles si ma parcelle est incluse dans son périmètre,

5. Je consulte les Annexes du document d'urbanisme.

DG4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

DG4.1. Règlement national d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes, annexés au présent PLU.

DG4.2. Loi Littoral

Les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral** et ses décrets d'application (figurant aux articles L121-1 à L121-51 et R121-1 à R121-43 du code de l'urbanisme) sont applicables à l'ensemble du territoire communal.

DG4.3. Autres dispositions

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, **les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières** (ZAC, permis d'aménager, lotissement, ...).

D'autres informations figurent également en annexe du PLU.

DG5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones à urbaniser (AU) ;
- Zones agricoles (A) ;
- Zones naturelles et forestières (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : U). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : Ua).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-18 au R. 151-25 du code de l'urbanisme.

DG5.1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles 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. Elles sont divisées en catégories :

- Zones urbaines de noyaux anciens repérées par l'indice **Ua**.
- Zones urbaines du centre-bourg sans caractère ancien marqué repérées par l'indice **Ub**.
- Zones urbaines de Pencadénic repérées par l'indice **Uc**.
- Zones urbaines destinées aux activités portuaires et maritimes repérées par l'indice **Uip**.
- Zones urbaines destinées aux activités touristiques ou de loisirs repérées par l'indice **UI**.
- Zones urbaines inconstructibles correspondant aux tissus urbanisés du Pont Neuf et de Balanfournis repérées par l'indice **Un comprenant un sous-secteur Una (tissu ancien)**.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre II du présent règlement.

DG5.2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinées à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU ne présente qu'une zone **1AU avec un indice « b »**. La zone 1AUb correspondent à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de cette zone.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

DG5.3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elles sont divisées en catégories :

- Zones agricoles traditionnelles repérées par l'indice **Aa**.
- Zones agricoles inconstructibles situées à proximité de la centralité repérées par l'indice **Ab**.
- Zones agricoles destinées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre repérées par l'indice **Ac**.
- Zones agricoles destinées aux activités aquacoles sur le domaine maritime repérées par l'indice **Ao**.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

DG5.4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles 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. Elles sont divisées en catégories :

- Zones naturelles destinées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages repérées par l'indice **Na**. Les noyaux anciens sont identifiés en **Naa**.
- Zones naturelles identifiées au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en «espaces naturels remarquables» repérées par l'indice **Nds**.
- Zones naturelles destinées à accueillir des activités touristiques ou de loisirs repérées par l'indice **Nl**.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

DG6. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, ET RECONSTRUCTION

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Au regard de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLU, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.

Les possibilités de dérogation au règlement du PLU offertes par les articles L.152-4 à L.152-6 sont en vigueur sur la ville du Tour-du-Parc. Elles concernent notamment :

- **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 ;
- **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 ;
- **Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant** ;
- **Les dispositifs liés aux énergies renouvelables** listés à l'article L.152-5 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir notamment : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf. lexique); la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ; l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ; les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Dans ces cas :
 - ✓ Il est possible de déroger aux dispositions des articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.
 - ✓ la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Au regard de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli **depuis moins de 10 ans** est autorisée si la construction avait été régulièrement édifiée, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

Sauf disposition contraire, lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme la concernant ne peut être accordée que pour des **travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles** ou qui sont sans effet à leur égard.

DG7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES CONNUS SUR LA COMMUNE

DG7.1. Risque de submersion marine (PPRL)

La commune du Tour-du-Parc est couverte par **le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et Damgan** approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 2014.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et il mérite une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les zones de submersion marine identifiées sur le territoire du Tour-du-Parc ont été délimitées et sont **reportées sur le plan de zonage**.

Le PPRL est une servitude d'utilité publique qui s'impose à toute autorisation d'urbanisme. Le zonage et le règlement du PPRL sont annexés au PLU.

DG7.2. Risque érosion / recul du trait de côte

La commune du Tour-du-Parc fait partie des communes listées par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

A ce titre, le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs).

Une fois réalisée, cette cartographie précise sera annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Bien que le PLU ait été réalisé en prenant en compte ce risque, il pourrait évoluer via une procédure de modification simplifiée le cas échéant.

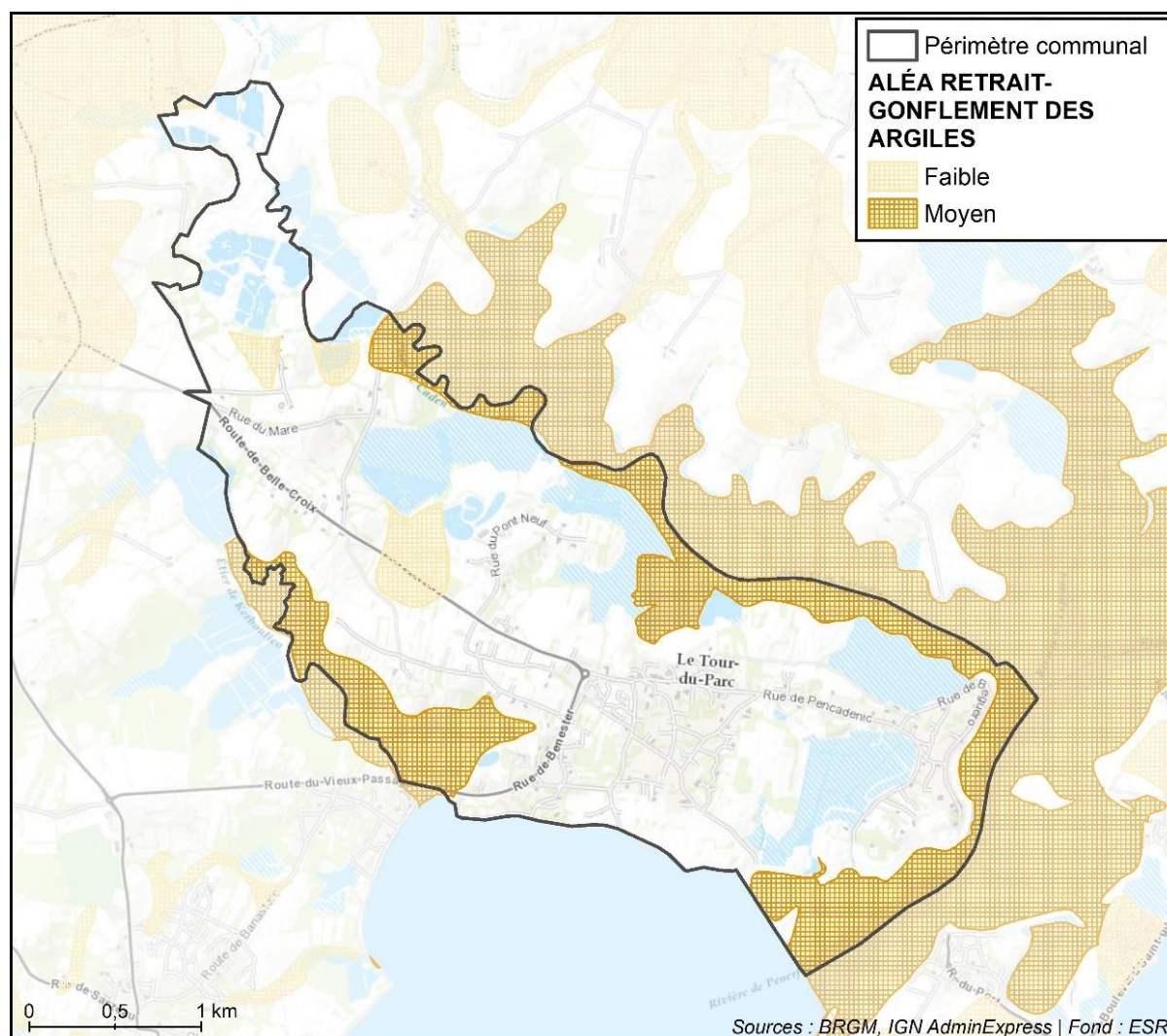
DG7.3. Risque sismique

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

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), 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 (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010) et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégories III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none">- Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3- Habitations collectives et bureaux, h > 28m- Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes- Etablissements sanitaires et sociaux- Centres de production collective d'énergie- Etablissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none">- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public- Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie- Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne- Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise- Centres météorologiques

La commune du Tour-du-Parc est concernée par ce risque **dans les secteurs identifiés ci-dessous** :



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 périodes humides et des tassements en période sèche. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent pas des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Ce phénomène constitue aujourd'hui le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles. Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives.

La présence de ce risque n'entraîne pas une interdiction de construire mais oblige les porteurs de projet à demander une autorisation avec respect des dispositions constructives préconisées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de **deux études de sol** dans les zones d'exposition **moyenne ou forte** au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ **à la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ **au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

La commune du Tour-du-Parc est concernée par ce risque **dans les secteurs identifiés en annexe du PLU.**

DG7.5. Risque 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 Tour du Parc 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.

DG7.6. Sites potentiellement pollués

Localisation des sites potentiellement pollués sur la commune :



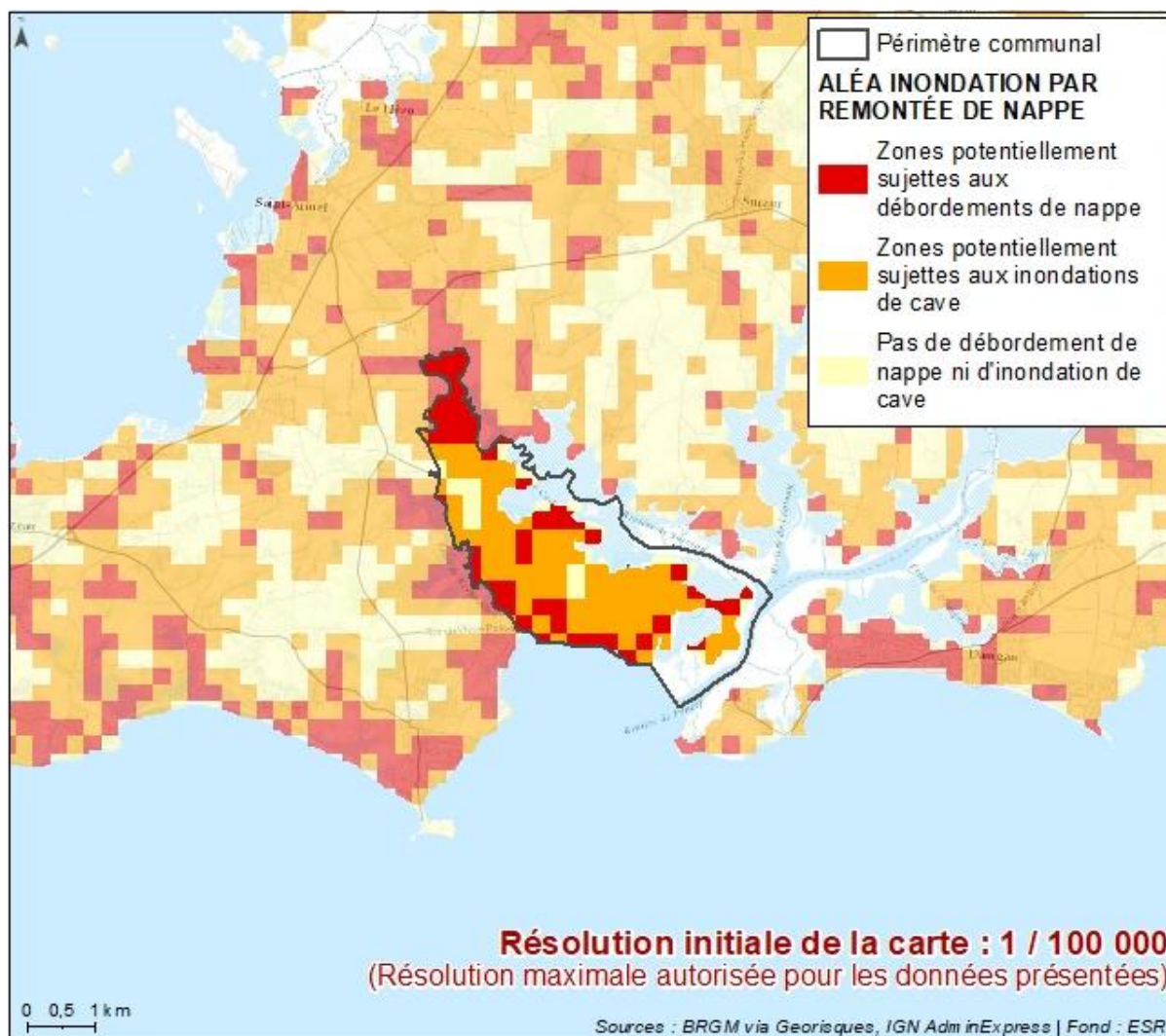
Source : Basol (les données utilisées pour générer la carte ci-dessus sont géoréférencées. Toutefois, l'icône relatif à la station-service est légèrement décalé. Il doit correspondre à la station-service du Carrefour en centre-bourg)

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

DG7.7 Remontée de nappe

Lorsque des événements pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

La commune est concernée par ce risque **dans les secteurs identifiés ci-dessous** :



Il est important de noter que les cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à l'échelle 1/100 000^{ème} suivant la méthodologie nationale. Aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance. Toutefois, des précautions ont été listées afin de limiter le risque, soit :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

DG8. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré vert. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

Abris de jardin

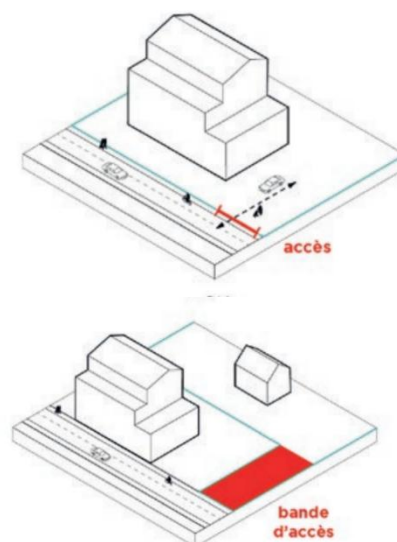
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Les abris de jardin sont limités en volume. Ils doivent présenter une surface maximum de **20 m² d'emprise au sol** et une **hauteur maximale de 2,50m au point le plus haut**. Ils sont soumis à autorisation (dépôt d'une **déclaration préalable** en mairie).

Accès

L'**accès** est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



Activité agricole

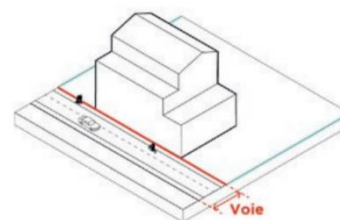
Sont réputées **agricoles** toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (*Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime*).

Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

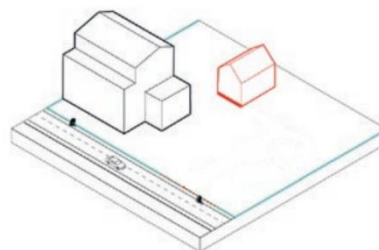
Alignement

L'**alignement** correspond à la limite entre le domaine public routier et ses dépendances, d'une part, et les propriétés riveraines, d'autre part. Les dispositions présentées dans ce règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent également à la limite d'emprise des voies privées.



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. Il s'agit d'une construction détachée de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.



Bâtiment

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction contigüe

Des constructions sont **contigües** lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

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.

Cours d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Destinations et sous-destinations

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée.

Liste des destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes, et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie électronique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elle comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	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.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	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.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
		permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédié à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Démolition

Travaux consistant à **détruire** ou **déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Emprise au sol

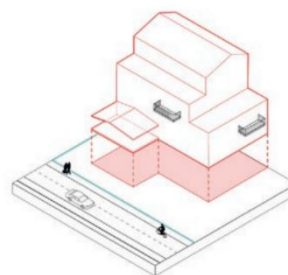
L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les modénatures, ornements ou moulures sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol correspond à l'aire formée par :

1. L'occupation au sol de la construction,
2. Les éléments d'architecture en saillie de l'ouvrage.

Il ne faut cependant pas prendre en compte :

- ✓ Les terrasses de plain-pied,
- ✓ Et les simples avancées de toiture lorsqu'elles ne sont pas maintenues au sol par des éléments de soutien, comme des poteaux par exemple.

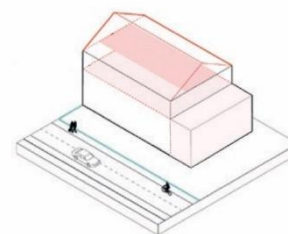


Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

Extension

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



Façade

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

Foisonnement (du stationnement)

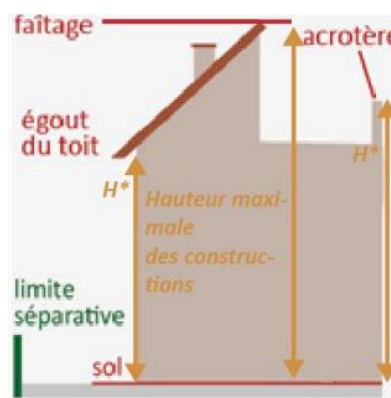
Phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différentes catégories d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les

autres. L'analyse des capacités de foisonnement définit les besoins quantitatifs de chaque catégorie d'utilisateurs et dimensionne le parc de stationnement, en tenant compte des possibilités de mutualisation.

Hauteur

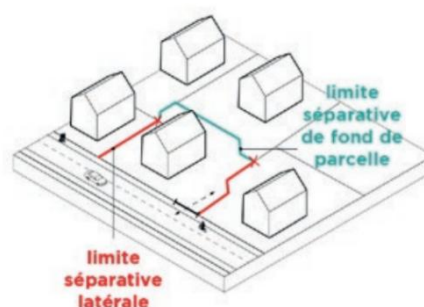
La **hauteur** maximale est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice et le niveau moyen du sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux. La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture (gouttière) / faîtage (ou point le plus haut) / acrotère (haut du mur d'un toit plat).

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (l'attique est un étage situé au sommet d'une construction, de dimensions inférieures aux autres niveaux de l'édifice, et séparé du plan vertical de façade par une corniche).



Limites séparatives

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



Local accessoire

Le **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés **avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.**

Mutualisation du stationnement

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'utilisateurs différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

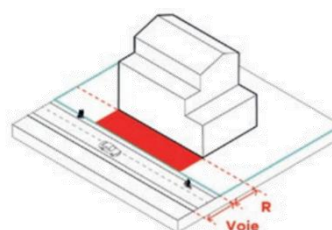
Opération d'aménagement d'ensemble

En zone à urbaniser (1AU et 2AU), les constructions peuvent être autorisées soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme). Cela est précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles le cas échéant.

La notion « d'opération d'aménagement d'ensemble » suppose ici que l'urbanisation doit porter soit sur la **totalité des terrains concernés soit au moins sur une partie**, en compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur concerné.

Recul

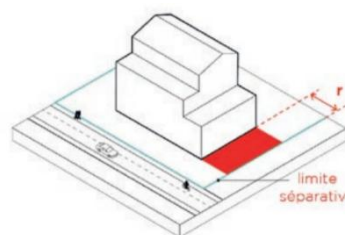
Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite



d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Retrait

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



Surface de plancher

La surface de plancher est définie dans l'article R111-2 du code de l'urbanisme auquel il convient de se reporter.

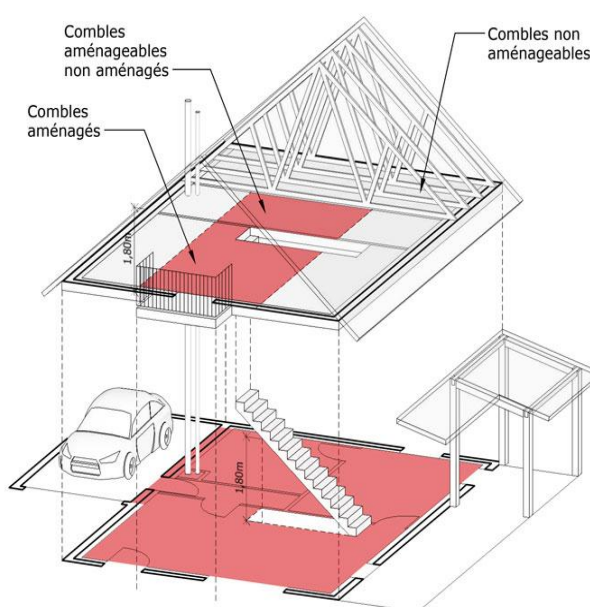
Elle correspond à **la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m**, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher permet de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme.

Elle s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs),
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres),
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

SURFACE DE PLANCHER



Doivent être déduits également l'épaisseur des matériaux isolants.

Terrain d'assiette du projet

Le **terrain d'assiette du 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 et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrasse de plain-pied

Une terrasse est considérée comme de plain-pied dans la mesure où, elle ne dépasse pas 60 cm de surélévation par rapport au terrain naturel

Unité foncière

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

Les **voies** s'entendent comme les espaces ouverts à la circulation publique, qui comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus les bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les voies privées et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile se voient appliquer les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les **emprises publiques** correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

Les règles définies par les articles 4.1 des différentes zones du présent règlement s'appliquent par rapport aux voies existantes et aux voies à créer. S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.

Vue

Toute ouverture ou aménagement, dans une façade ou une toiture, qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine, constitue une **vue**.

Par exemple :

- Une saillie telle qu'un balcon ou un escalier extérieur constitue une vue.
- Une baie ne pouvant s'ouvrir et laissant passer la lumière, mais pas le regard, ne constitue pas une vue.
- Une ouverture dans la toiture de type « puits de lumière », si elle n'offre aucun regard vers la propriété voisine et ne permet de voir que le ciel, n'est pas une vue.

Chapitre 2 – Dispositions générales liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage

DG9. BANDE DES 100 METRES DEPUIS LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE

--- Limite des 100m depuis la limite des plus hautes eaux



L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Dans la bande littorale de 100 mètres (dont la limite est apposée sur le règlement graphique du PLU) définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, à compter de la limite du rivage:

Hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante ou installation, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

DG10. BANDE ESPACES PROCHES DU RIVAGE

++ Limite des Espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération.

Hors 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.



Les plans locaux d'urbanisme délimitent les espaces proches du rivage dont la limite doit figurer dans les documents graphiques.

Le régime juridique applicable aux extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est plus restrictif que celui qui s'applique au reste du territoire.

Dans les espaces proches du rivage, en plus de devoir être développée en continuité des agglomérations et des villages existants, l'extension de l'urbanisation doit en effet être « limitée ».

Qu'est-ce qu'on entend par « urbanisation » ?

En 1999, le Conseil d'Etat a considéré tout projet de construction comme constitutif d'une extension de l'urbanisation. (CE 27 septembre 1999, C. de Bidart et Société immobilière de la banque de Bilbao de Viscaye, n° 178866).

Comment considérer qu'une extension est limitée ?

L'appréciation de la notion d'extension limitée de l'urbanisation s'effectue nécessairement de manière relative, car tout dépend de l'échelle prise en compte pour réaliser cette analyse. Ainsi, une extension pourra apparaître limitée à l'échelle d'une agglomération alors qu'elle ne le sera pas si elle est appréciée à l'échelle d'un quartier.

Cinq critères sont habituellement utilisés par le juge administratif pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation.

▪ Critère 1 : l'importance

Ce critère, qui demeure prédominant, concerne le nombre de m² qu'une autorisation ou qu'un document d'urbanisme permet de réaliser en espace proche du rivage. Le juge n'hésite pas à sanctionner des projets de faible volumétrie mais qui apparaissent trop importants au regard de l'urbanisation du quartier dans lequel ils sont situés. Ce peut être le cas de l'édification d'une annexe par exemple au sein d'une urbanisation plutôt diffuse.

Le juge a considéré que "compte tenu du caractère diffus du bâti existant et des caractéristiques générales de la commune", une opération visant à construire 500 à 600 logements et 2.000 m² de commerces, ne pouvait être regardée comme une extension limitée de l'urbanisation (CE 10 février 1997, C. de Labenne, n°155396).

▪ Critère 2 : la densité

Ce critère, que le juge prend en compte autant que l'importance des projets, s'apprécie essentiellement sur la base du coefficient d'emprise au sol de l'opération en cause ou qui est fixé par le document d'urbanisme.

▪ Critère 3 : l'implantation

Comme le précise la CAA de Nantes, ce critère concerne les "caractéristiques du lieu d'implantation" du projet (CAA de Nantes 27 juin 2006, C. de Lancieux, n°05NT01456).

▪ Critère 4 : la destination

Ce critère vise à prendre en compte l'usage des constructions envisagées (habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière...), l'idée étant que si le projet a la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours, il aura davantage de chance d'être autorisé qu'un projet dont la destination est complètement différente.

▪ Critère 5 : les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune

Ce critère permet au juge de prendre en compte les caractéristiques physiques des abords du terrain où le projet en cause doit être implanté.

DG11. ESPACES BOISES CLASSES



Espace boisé classé (L113-1 CU)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

DG12. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES, ARCHITECTURAUX (L151-19)

DG12.1. Haie d'intérêt paysager et arbre isolé

+++ Haie à protéger pour son intérêt paysager (L151-19 CU)

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**.

Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).

L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à autorisation dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :

- Toute haie ou tout arbre abattu doit être remplacé par une haie ou un arbre équivalent d'essence locale (voir **OAP thématique « Trame verte et bleue »** qui présente les essences locales préconisées).

Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

DG12.2. Bâti d'intérêt patrimonial



Bâtiment d'intérêt patrimonial (L151-19 CU)

Certains bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial.

La démolition de tout ou partie d'un de ces bâtiments, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une **demande de permis de démolir**.

Tout projet de réhabilitation, rénovation, modification, extension, construction neuve devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être sollicité, à titre d'expert, à la demande du Maire. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas prolongé du fait de cette consultation informelle.

Pour tout projet de construction, rénovation, extension il sera fait application des dispositions des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou*

n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé de **respecter au maximum le caractère du bâtiment existant** et de prendre en compte le caractère du bâti environnant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de modification des combles, voire de surélévation, il est recommandé de prendre en compte les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) du bâti d'origine.

Maçonneries :

- Sur les maçonneries traditionnelles en pierre, il est recommandé d'appliquer des enduits à base de chaux naturelle et sable gros grains, finition talochée, pour laisser respirer le bâtiment et éviter les remontées d'humidité dans les murs. Il est recommandé de ne pas utiliser des produits prêts à l'emploi et de ne pas poser des baguettes d'angle.
- Hors maçonnerie en pierre, les bardages bois sont possibles en fonction du contexte bâti.

Ouvertures : il est recommandé de réutiliser en les modifiant le moins possible, les percements existants et de n'ajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations de ces recommandations pourront, être présentées afin de ne pas entraver la réalisation de projet faisant appel à des techniques architecturales particulièrement respectueuses du patrimoine local.

Des adaptations de ces recommandations pourront également être présentées pour adapter les bâtis aux changements climatiques et aux économies d'énergie.

DG12.3. Zone de présomption de prescriptions archéologiques



Zone archéologique de saisine du préfet de région

Le règlement graphique identifie des « zones archéologiques de saisine du Préfet de Région ». Elles correspondent à des sites archéologiques qui ont été recensés par le service régional de l'archéologie sur le territoire de la commune.

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (*direction régionale des affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - CS 24405- 35044 Rennes cedex - tél : 02.99.84.59.00*) ».
- L'article 1 du décret du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

DG13. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)

DG13.1. Cours d'eau



Cours d'eau (L151-23 CU)

Pour rappel, toute intervention sur cours d'eau est soumise aux dispositions de la loi sur l'Eau.

Dans et aux abords des cours d'eau* répertoriés sur le règlement graphique sont interdits :

- tout exhaussement et affouillement du sol quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- l'assèchement et le drainage par drains, fossés, dérivations, ...
- toutes occupations, constructions, travaux, aménagements et installations

*Les abords (= espaces de mobilité des cours d'eau) sont définis par :

- en zone **Urbaine (U)**, une bande de **10 mètres de large** de part et d'autre du haut des berges d'un cours d'eau y compris busé,
- en zones **À Urbaniser (AU)**, **Agricole (A)** et **Naturelle (N)**, une bande de **35 mètres** de part et d'autre du haut des berges d'un cours d'eau y compris busé.

Au sein des cours d'eau et de leurs abords définis ci-dessus, seuls sont autorisés :

- les travaux de restauration morphologique et écologique du cours d'eau et/ou de la zone humide attenante ;
- pour les constructions existantes, les travaux de rénovation ou liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- les constructions, installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée
- le franchissement du cours d'eau par des voies de liaison (route, voies douces, ...)

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, le porteur de projet doit remettre le cours d'eau à ciel ouvert, sur la totalité du linéaire concerné par l'opération sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans tous les cas la présence et les caractéristiques physiques et biologiques du cours d'eau doivent être préservées et valorisées.

DG13.2. Zone humide



Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)



Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009

Les zones humides identifiées au plan de zonage **doivent être préservées**. Pour rappel, toute zone humide même non cartographiée doit respecter la règle du SAGE.

Au sein des zones humides identifiées sont interdits toute construction, installation, exhaussement (remblaiement), affouillement, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.

Seuls sont autorisés, sous réserve de la conformité avec les règles du SAGE :

- les programmes de **travaux de restauration et de réhabilitation** des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les **installations, constructions et ouvrages publics d'intérêt général** liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- les **aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public** de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel :

- cheminements piétonniers et cyclables réalisés en platelage
- objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux bio-géo sourcés, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage
- les **travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles**, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.
- la **création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières** implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

Pour les projets visés ci-dessus, pouvant être autorisés sous conditions, et susceptibles d'entraîner une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) et la justifier. 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.

En limite des zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre les fonctionnalités, notamment hydraulique et biologique des zones humides. Le cas échéant, un recul est appliqué.

DG13.3. Mare



Mare (L151-23 CU)

Les mares identifiées au plan de zonage **doivent être préservées**.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

DG13.4. Haie d'intérêt écologique



Haie à protéger pour son intérêt écologique (L151-23 CU)

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**.

Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).

L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à autorisation.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :

- Toute haie ou tout arbre abattu doit être remplacé par une haie ou un arbre équivalent(e) d'essence locale (voir **OAP thématique « Trame verte et bleue »** qui présente les essences locales préconisées).

Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

DG14. PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (L151-7)



Périmètre soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (L151-7 CU)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Il doit être fait une **application cumulative des OAP et du règlement.**

Au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire :

1. En compatibilité avec les orientations décrites dans les OAP sectorielles.
2. En limite des périmètres OAP, des autorisations d'urbanisme pourront être autorisées pour : l'amélioration, l'extension ou la réalisation d'annexes de constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

DG15. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41)



Emplacement réservé (L151-41 CU)

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés lui-même apposé sur le plan de zonage. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

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.

DG16. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (R151-37)



Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)

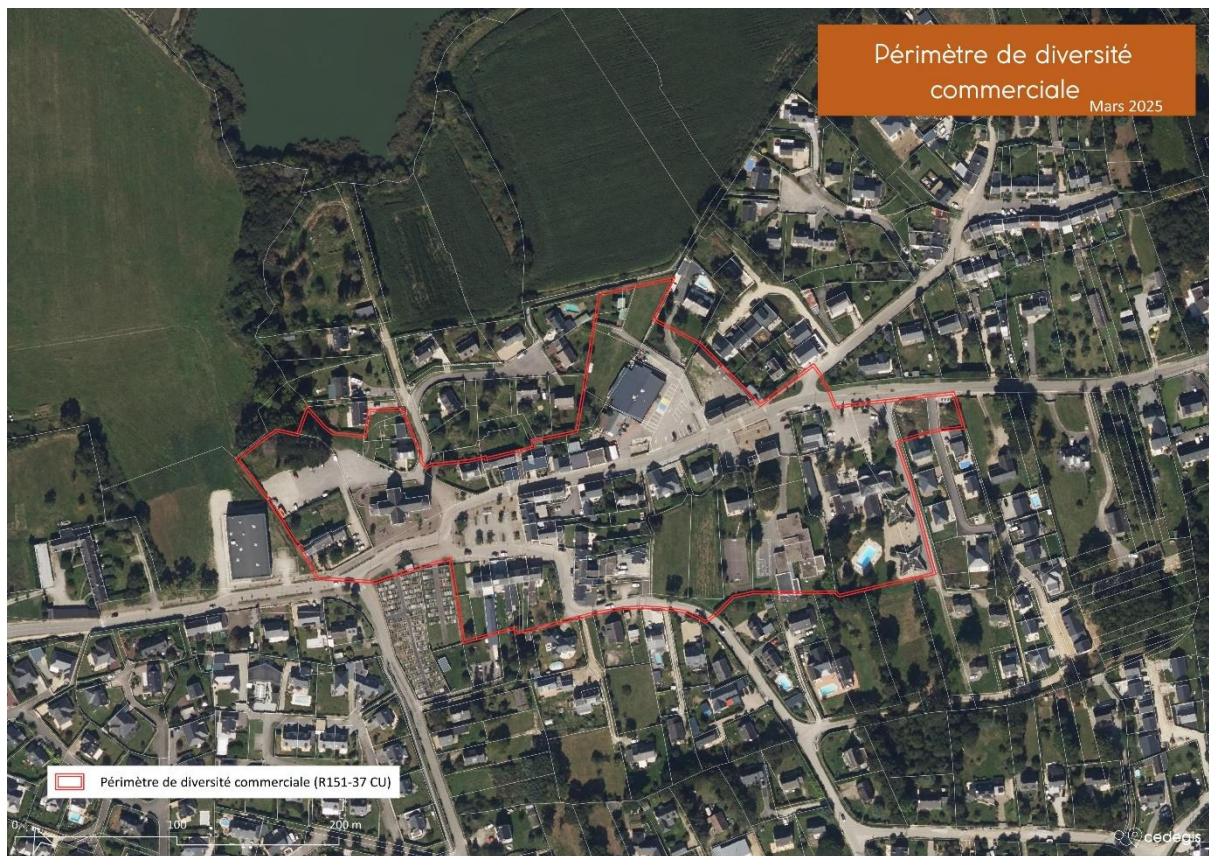
Figure sur les plans de zonage du PLU et sur la vue aérienne présentée ci-après, un périmètre de diversité commerciale. Il s'agit du centre-bourg dans lequel doit être préservée voire développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au sein du périmètre.

Toute nouvelle activité correspondant à l'une des destinations figurant ci-dessous s'implantera de manière privilégiée au sein du périmètre ainsi défini.

- ➔ Artisanat et commerce de détail,
- ➔ Restauration,
- ➔ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- ➔ Hôtel.

Périmètre de diversité commerciale



DG17. MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

— — Recul de voies

Toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, **est interdit**.

Seules les extensions dont l'implantation ne réduit pas le recul existant peuvent être autorisées.

Chapitre 3 – Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones

DC1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DC1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, **une implantation particulière peut être admise ou imposée** dans les hypothèses suivantes :

- **Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies et emprises publiques, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).
- **En cas de construction à l'alignement imposé, des décrochés de façades et un léger recul** jusqu'à 0,60 mètre peuvent être autorisés pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent.
- **Lorsque le projet est établi "en deuxième rideau"**
- **Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics»**, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- **En bordure de mer, de rivière, de marais, de plan d'eau, d'étier**: Lorsqu'un chemin pour piétons a été prévu au plan de zonage du PLU, afin de permettre la libre circulation en bordure de rivage, les clôtures doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres à partir de la limite du domaine maritime public, des berges ou du sommet de la falaise. Dans le cas d'une topographie particulière des lieux, le recul devra être augmenté pour permettre la réalisation de ce chemin.

L'extension des constructions existantes situées dans une marge de recul apposée sur le règlement graphique peut être autorisée si elle n'aggrave pas le recul existant de la construction principale (extension latérale, à l'arrière ou en hauteur possible mais pas en direction de la voie), dans les limites prévues par les règlements des zones.

DC1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, **une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée** dans les hypothèses suivantes :

- **Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).

- Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm peut être autorisé dans la marge de retrait imposée.
- Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

DC1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance n'est pas réglementée sauf disposition contraire fixée dans le règlement de chaque zone.

DC1.4. L'implantation des piscines

Par rapport aux voies et emprises publiques : l'implantation des piscines non couvertes est possible dans les marges de recul prévues aux articles 4 des différentes zones.



Il s'agit de permettre le passage d'une personne autour du bassin de la piscine, assurant ainsi son entretien

Par rapport aux limites séparatives : l'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré par rapport à la limite du bassin de la piscine.

DC1.5. L'implantation des abris de jardin



La disposition suivante vise à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien

Les abris de jardins seront implantés à 1 m minimum des limites séparatives.

DC2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

- La hauteur maximale autorisée peut varier d'un mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction projetée et les bâtiments contigus existants.
- peuvent être édifiés en dehors des règles relatives aux hauteurs maximales des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :
 - ✓ les souches de cheminée
 - ✓ les ventilations
 - ✓ les cages et machineries d'ascenseur
 - ✓ les cages d'escaliers
 - ✓ les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone
 - ✓ les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps
 - ✓ les éléments architecturaux (saillies traditionnelles, terrasses, balcons, pignons, autres) ;
 - ✓ les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).
 - ✓ Les antennes
 - ✓ Les paratonnerres

Dans le secteur de « **diversité commerciale** », une majoration des hauteurs peut être autorisée.

DC3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

En vertu des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme « **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur et le traitement de leurs abords doivent être adaptés et en harmonie avec le caractère et l'intérêt du site compris dans les limites de la zone (ensembles bâtis homogènes, spécificités des constructions avoisinantes...) et les paysages naturels ou urbains.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements.

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

L'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec lesdites façades.

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on veillera à respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

En particulier, on veillera à garantir l'harmonie avec la construction d'origine et à mettre en valeur les différentes modénatures et dessins de tous les détails (notamment les soubassements, corniches, chaînages, encadrements, bandeaux, linteaux...). En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La couverture des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Sont autorisés l'expression de conception architecturale contemporaine et les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

DC4. CLOTURES

Par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à **autorisation** (dépôt d'une **déclaration préalable** en mairie).

Les murs et murets de pierre existants présentant un caractère patrimonial doivent être conservés.

Les arbres et haies identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés dans les conditions fixées au présent règlement.

Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont soumis au régime fixé par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement.

Clôture en limite séparative :

Sont interdits en limite séparative : l'usage de bâches, les plaques de béton et les murs en parpaings bruts apparents.

Sous ces réserves, les clôtures autorisées en limite séparative sont les suivantes :

- Haie vive d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Grillage éventuellement doublé d'un dispositif ajouré ou opaque, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Muret enduit ou en pierres, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré ou opaque, le tout ne devant pas dépasser 2 m (répartition libre de la hauteur entre le muret et l'éventuel dispositif le surmontant) ;
- Autre dispositif ajouré ou opaque d'une hauteur maximale de 2 m.

Clôture sur rue :

Sont interdits sur voie ou emprise publique : l'usage de bâches, les plaques de béton, le parpaing brut apparent, les canisses, la brande et le gabion.

Sous ces réserves, les clôtures autorisées sur voie ou emprise publique sont les suivantes :

- Haie vive d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Grillage éventuellement doublé d'un dispositif ajouré ou opaque, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Muret enduit ou en pierres d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré ou opaque, le tout ne devant pas dépasser 2 m ;
- Autre dispositif ajouré ou opaque d'une hauteur maximale de 2 m.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas, l'aspect de la clôture (couleur, forme...) devra s'insérer dans l'environnement de manière harmonieuse, au regard de la typologie du secteur et des caractéristiques des habitations environnantes.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, ~~la clôture intégrera une haie bocagère~~, se reporter aux recommandations de **l'OAP thématique « trame verte et bleue »**.

DC5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces libres de construction **ne devront pas être imperméabilisés**. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

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

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées. Se reporter à **l'OAP thématique « Trame verte et bleue »** concernant les essences locales préconisées.

Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins **un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain**.

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations.

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de **plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs**. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

DC6. STATIONNEMENT

DC6.1. Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement.

Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors de changement de destination, il n'est pas exigé de places supplémentaires sauf en cas de suppression d'aires de stationnement existantes

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes sauf en cas de suppression d'aires de stationnement existantes. Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation correspondant aux exigences minimum du PLU sera demandée en fonction de la destination projetée.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Dans ce cas, le projet ne pourra être autorisé que s'il répond aux possibilités de foisonnement qui s'offrent dans la zone. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites jusqu'à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par le Code de l'urbanisme (**article L. 151-33**) :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Au sein du périmètre de diversité commerciale :

Dans ce périmètre, **au sein de la zone Ua**, il ne sera pas exigé la création de places de stationnement supplémentaires à l'occasion de l'arrivée ou de la création d'une nouvelle activité ou service.

DC6.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements (hors garages clos et couverts) doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (**distance inférieure à 300m**).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.



Les dispositions minimales pour une place de stationnement sont données ici à titre indicatif et peuvent être ajustées en fonction de la réglementation en vigueur :

dimension minimale de 2,5m x 2 m.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

Les destinations projetées du tableau ci-après se réfèrent aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme. En dehors de la zone Ua, les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination projetée	Nombres de places exigées
Destination de construction « habitation », sous-destination « logement »	Afin de concilier la taille de plus en plus réduite des parcelles et le besoin de places de stationnement (individuelles et visiteurs), nous préconisons de moduler selon le nombre de logements créés : <ul style="list-style-type: none">• De 1 à 3 logements : 2 places par logement ;• De 4 à 9 logements : 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche de 2 logements ;• A partir de 10 logements : 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche de 3 logements. Logement social: 1 place par logement
Destination de construction « habitation », sous-destination « hébergement »	1 place pour 3 hébergements.
Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « bureau »	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »	1 place par chambre
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail »	Commerces de moins de 150 m ² : pas de places obligatoires Commerces de 150 à 300 m ² : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Commerces de plus de 300 m ² : maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m ² de surface de plancher
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destinations :	Restauration : 1 pl. pour 10 m ² de salle de restaurant

<ul style="list-style-type: none"> - « restauration » ; - « commerce de gros » ; - « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; - « cinéma ». <p>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « industrie » ; - « entrepôt » ; - « centre de congrès et d'exposition » 	<p>Commerce de gros : 30% de la surface de plancher</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces de moins de 150 m² : pas de places obligatoires - Commerces de 150 à 300 m² : 1 pl. pour 30m² de surface de vente - Commerces de plus de 300m² : maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente réalisée <p>Cinéma : 30% de la surface de plancher</p> <p>Industrie : 30% de la surface de plancher</p> <p>Entrepôt : 30% de la surface de plancher</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : 30% de la surface de plancher</p>
<p>Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ; - « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ; - « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ; - « salles d'art et de spectacles » ; - « équipements sportifs » ; - « autres équipements recevant du public ». 	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : 30% de la surface de plancher</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : 30% de la surface de plancher</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place par classe ou 30% de la surface de plancher</p> <p>Salles d'art et de spectacles : 1 place pour 5 personnes assises</p> <p>Equipements sportifs : 10% de la surface du terrain</p> <p>Autres équipements recevant du public : 30% de la surface de plancher</p>
<p>Destination de construction « exploitation agricole et forestière » sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « exploitation agricole » ; - « exploitation forestière ». 	<p>Pas d'obligation</p>

DC6.3. Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.

Selon l'arrêté du 1er août 2006, 2% du nombre total de places de parking à réaliser doit être destinées aux personnes à mobilité réduite. Néanmoins, si le parking a une capacité de plus de 500 places, le nombre d'emplacements est fixé par un arrêté municipal, mais ne peut être inférieur à 10.

DC6.4. Stationnement vélos (article L.151-30 du code de l'urbanisme)

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des recommandations à ce sujet.

Une surface minimale de **1,5 m² par emplacement** est exigée.

Les stationnements seront réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

En outre, il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitat continuent de s'appliquer (obligations liées au stationnement sécurisé des vélos et aux modalités de desserte par les réseaux électriques).

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
Habitation	Logement	Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Pour toutes les autres sous-destinations ou destination : Il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement.		

DC7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, **un terrain doit avoir accès à une voie publique**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée). Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- par les services de la Communauté d'Agglomération, s'agissant du ramassage des ordures ménagères.
- par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie.

Ces voies doivent permettre à leur extrémité le demi-tour des véhicules concernés.

Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé.

DC8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

DC8.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

DC8.2. Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le système d'assainissement recevant les effluents sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental relatif aux fosses septiques, ou appareils et dispositifs équivalents, et aux prescriptions du service public d'assainissement collectif.

Les dispositions du décret-loi du 30 Octobre 1935 et du décret d'application du 25 Janvier 1945 sur la protection des eaux potables et des établissements ostréicoles, sont applicables.

DC8.3. 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 mobilisant 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'événements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer aux préconisations des annexes sanitaires du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

DC8.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

DC8.5. Déchets

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 les services de la communauté d'Agglomération concernant le ramassage des ordures ménagères.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux zones **urbaines de noyaux anciens**.

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

Le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Figure sur les plans de zonage du PLU **au sein de la zone Ua et de la zone Ub, un secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail**. Il s'agit du centre-bourg dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité

Rappel :























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	SC
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	SC
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	SC

Article Ua2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.
- Les commerces sous réserve :
 - ➔ d'être implantés dans le périmètre de diversité commerciale identifié sur le plan de zonage
 - ➔ de présenter une taille maximum de bâtiment de **300 m² en compatibilité avec le SCOT**.
 - ➔ dans le cadre de l'unité foncière du projet, de présenter plusieurs destinations : commerce et logement et/ou activités **en compatibilité avec le SCOT**.

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de gîtes.
- Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.

Concernant les sous-destinations « Entrepôt » et « Centre de congrès et d'exposition » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement.

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lorsqu'elles existent.

Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).

Note concernant l'application de cette règle : les logements conventionnés en location ne sont pas considérés comme constitutifs de « logement social ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ua4 : Implantation et volumétrie des constructions



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le caractère bâti des noyaux anciens (implantation préférentiellement à l'alignement, trame urbaine compacte)

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Afin d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie, le même recul que les constructions préexistantes composant l'ensemble bâti doit être recherché et privilégié.

Une implantation particulière de la construction pourra être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture en limite de voie ou emprise publique peut être exigée en cohérence avec le bâti environnant.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

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

Non réglementé.

Concernant les abris de jardin et les piscines, se référer au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

4.4. Emprise au sol des constructions

Pour les annexes : 50 m² maximum d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

- 9 m à l'égout et 15 m au faîtage.
- Acrotère (pour les bâtiments d'intérêt collectif) : 12 m

Dans les deux zones, en cas de construction principale nouvelle ou de surélévation d'une construction existante, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction devra atteindre au minimum la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, ou située immédiatement à droite ou à gauche.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Concernant les façades :

Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges.

Les volets en bois existants doivent être conservés ou remplacés. En cas de réfection des volets en bois existants ou d'installation de nouveaux volets en bois, ceux-ci seront de teinte bleue ou bois.

Les nouvelles menuiseries devront être en accord avec l'ambiance architecturale du site.

Pour toute construction existante, les façades en pierres apparentes visibles depuis la rue doivent être conservées. Les autres types de façades visibles depuis la rue pourront être soit recouvertes de pierres apparentes, soit recouvertes d'un enduit ou badigeon de teinte naturelle (ton pierre) ou blanc.

Pour les constructions principales neuves et les extensions des constructions principales existantes, les façades visibles depuis la rue devront être :

- Soit recouvertes de pierres apparentes ;
- Soit recouvertes d'un enduit ou badigeon de teinte naturelle (ton pierre) ou blanc.

Les bardages sont interdits pour les façades visibles depuis la rue.

Les différentes modénatures et dessins de tous les détails seront préservés et mis en valeur.

Concernant les toitures :

Lorsqu'elles sont visibles depuis la rue, les constructions principales et leurs extensions devront comprendre des pentes de toiture comprises entre 35 et 50°. Toutefois, sous réserve d'une intégration harmonieuse, une toiture à plusieurs pentes dont une au moins, visible depuis la rue, sera comprise entre 35 et 50°, pourra comprendre une ou plusieurs autres pentes ne respectant pas cette inclinaison.

Les toitures terrasses, attiques et monopentes sont interdites sauf pour les annexes types abris de jardin, cabanon.

Les toitures devront être couvertes en ardoises synthétiques ou naturelles. Les toitures en chaumes ou en roseau peuvent être autorisées, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions destinées à accueillir des activités d'intérêt collectif. Dans ces cas, les toitures-terrasses, les monopentes et les attiques sont autorisés. Afin de s'insérer de manière harmonieuse et compléter le style architectural de la zone, les toitures-terrasses, monopentes et attiques pourront être recouverts exclusivement d'ardoises ou de zinc.

Dans le cas d'un alignement bâti existant, les éventuelles extensions en direction de la voie devront s'insérer de manière harmonieuse dans cet alignement (par exemple, en limitant la hauteur de faîtage de l'extension à la hauteur de l'égout de la construction existante).

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes visibles depuis la rue présenteront une toiture à deux pentes.

Les annexes présenteront un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

Concernant les clôtures :

Nonobstant les dispositions du chapitre 3, les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel, pouvant être doublés de haies vives ou surmontés d'une lisse ajourée ou d'un grillage ajouré, le tout ne dépassant pas 1,50 m.
- Grilles ajourées d'une hauteur maximale d'1,50 m.
- Haies végétales qu'il convient d'entretenir.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC4 du présent règlement.

Les murets existants en pierres apparentes doivent être conservés ou remplacés par des murets équivalents.

Article Ua6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Ua7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ua8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux zones **urbaines du centre-bourg sans caractère ancien marqué**.

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

Le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Figure sur les plans de zonage du PLU **au sein de la zone Ua et de la zone Ub, un secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail**. Il s'agit du centre-bourg dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

La zone Ub est concernée par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »
 - ➔ Se référer aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)

Rappel :























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	SC
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	SC
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	SC

Article Ub2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités artisanales et de services sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

En dehors du périmètre de diversité commerciale, les constructions à destination de commerces ne sont pas autorisées.

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de gîtes.
- Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.

Concernant les sous-destinations « Entrepôt » et « Centre de congrès et d'exposition » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement.

Article Ub3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lorsqu'elles existent.

Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).

Note concernant l'application de cette règle : les logements conventionnés en location ne sont pas considérés comme constitutifs de « logement social ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ub4 : Implantation et volumétrie des constructions



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de conserver l'identité des extensions urbaines des centres anciens (implantation préférentiellement en retrait, trame urbaine plutôt aérée) tout en favorisant une densification modérée.

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Les constructions peuvent être édifiées à l'appui ou en recul des voies ou des emprises publiques, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Pour les constructions en recul, un mur en limite de voie (publique ou privée) ou d'emprise publique peut être exigé en cohérence avec le bâti environnant.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones »*.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

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

Non réglementé.

Concernant les abris de jardin et les piscines, se référer au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

4.4. Emprise au sol des constructions

Pour les annexes : 50 m² maximum d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

	Hauteur maximale
A l'égout	9m
A l'acrotère	6m
Au faitage / Point le plus haut	12m
Annexe	5m
Abri de jardin	2,50m

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

Article Ub5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Ub6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Ub7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ub8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond aux zones **urbaines de Pencadénic**.

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

Le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone Uc est concernée par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer *au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »*
 - ➔ Se référer *aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)*



Rappel :




















Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'un village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Article Uc1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	SC
	Autres hébergements touristiques	SC
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	SC
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	SC

Article Uc2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*Concernant la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » :*

Sont admises sous conditions :

- **Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités artisanales et de services** sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.
- **Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à la vente directe des producteurs conchylicoles** installés sur Pencadéni.
- Les autres constructions à destination de commerces ne sont pas autorisées.

*Concernant la sous-destination « **Hôtel** » :*

Sont admises sous conditions :

- **Les changements de destination et l'évolution de constructions existantes** afin d'accueillir une **activité hôtelière**.
- Les constructions neuves à destination d'hôtel ne sont donc pas autorisées.

*Concernant la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** » :*

Sont admises sous conditions :

- **Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de gîtes**.
- Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.

*Concernant les sous-destinations « **Entrepôt** » et « **Centre de congrès et d'exposition** » :*

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement.

Article Uc3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lorsqu'elles existent.

Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).

Note concernant l'application de cette règle : les logements conventionnés en location ne sont pas considérés comme constitutifs de « logement social ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Uc4 : Implantation et volumétrie des constructions



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de conserver l'identité de l'urbanisation de Pencadéni (implantation préférentiellement en retrait, trame urbaine plutôt aérée) tout en permettant une densification modérée.

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes implantées à moins de 5 m des voies et emprises publiques, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans pouvoir s'implanter à un recul moindre que celui desdits bâtiments.

Un mur en limite de voie (publique ou privée) ou d'emprise publique peut être exigé en cohérence avec le bâti environnant.

Une implantation différente de celle présentée par le pétitionnaire peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente de celle présentée par le pétitionnaire peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

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

Non réglementé.

Concernant les abris de jardin et les piscines, se référer au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

4.4. Emprise au sol des constructions

Pour les annexes : 50 m² maximum d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

	Hauteur maximale
A l'égout	5m
A l'acrotère	6m
Au faitage / Point le plus haut	9m
Annexe	4m
Abri de jardin	2,50m

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

Article Uc5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Uc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Uc7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Uc8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones Uip

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uip correspond aux zones **urbaines destinées aux activités portuaires et maritimes**.

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

La zone Uip est concernée par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer *au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »*
 - ➔ Se référer *aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)*



Rappel :




















Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Article Uip1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uip
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	SC
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	SC
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	SC
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont admises l'ensemble des constructions et installations autorisées et nécessaires au bon déroulement des activités portuaires.

Article Uip2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Concernant les sous-destinations « Equipements sportifs », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et les installations d'équipements sportifs et de loisirs sous réserve d'exiger la proximité immédiate de l'eau. Les activités de restauration et de services associées à ces constructions et installations sont autorisées.

Concernant la sous-destination « Bureau » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations à destination de bureau liées à l'activité portuaire.
- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de surface de plancher maximum), destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur. Un espace refuge situé 1,20m au-dessus du niveau marin centennal devra être aménagé.

Concernant la sous-destination « Entrepôt » :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement.

Article Uip3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Uip4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Non réglementé.

Se référer aux dispositions du chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente de celle présentée par le pétitionnaire peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* :
« *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

Article Uip5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Uip6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment sonores) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations.

Le projet doit être conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Uip7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC 6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Uip8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC 8 du présent règlement.

Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond aux zones **urbaines destinées aux activités touristiques ou de loisirs**. Elle englobe Ostréapolis et l'Hôtel de la Croix du Sud.

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

Le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Rappel :























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'un village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article UI1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	SC
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	SC
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	SC
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article UI2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*Concernant la sous-destination « **Logement** » :*

Sont admises sous conditions :

- Une construction à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.

*Concernant la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » :*

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à la vente de produits liés à l'activité d'Ostréapolis ou à une activité annexe aux destinations autorisées dans la zone.

*Concernant la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** » :*

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de gîtes.

*Concernant la sous-destination « **Entrepôt** » :*

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement.

Article UI3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Non réglementé.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones »*.

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

Pour les annexes : 50 m² maximum d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : Non réglementé.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

	Hauteur maximale
A l'égout	9m
A l'acrotère	6m
Au faitage / Point le plus haut	12m
Annexe	5m
Abri de jardin	2,50m

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

Article UI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article UI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article UI7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du pré

Chapitre 6 – Règlement applicable aux zones Un, Una

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Un correspond aux secteurs d'urbanisation diffuse susceptibles de répondre aux caractéristiques des zones « U » définies par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Le sous-secteur Una distingue les tissus anciens.

La zone Un interdit les nouvelles constructions. Elle n'autorise que les extensions mesurées des habitations existantes.

Elle englobe les secteurs du **Pont Neuf et de Balanfournis**.

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

Rappel :























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article Un1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Un Una
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	SC
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	SC
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Un2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC :

Sont admises sous conditions :

- **Les extensions des constructions existantes** (hors piscines non couvertes) dans les conditions suivantes :
 - ✓ Pas de création de logement supplémentaire.
 - ✓ Dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les piscines** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Une piscine par habitation
 - ✓ Une piscine située dans le prolongement de l'habitation (reliée à l'habitation par un aménagement spécifique de type terrasse ou assimilé) qui ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les activités de gîte ou chambres d'hôtes** si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).

Sont interdits :

- **La construction de nouveaux logements.**

*Concernant la sous-destination « **Restauration** »*

Sont admis sous conditions :

- **Les activités de restauration** si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).

*Concernant les sous-destinations « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » et « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés** »*

Sont admis sous conditions :

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services** publics s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.

Article Un3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Un4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Dans le cas d'une évolution d'une construction existante :

Les constructions peuvent être édifiées à l'appui ou en recul des voies ou des emprises publiques, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Pour les constructions en recul, un mur en limite de voie (publique ou privée) ou d'emprise publique peut être exigé en cohérence avec le bâti environnant.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une évolution d'une construction existante :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Se reporter au règlement de la zone Na.

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

Se reporter au règlement de la zone Na.

Article Un5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Un6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Un7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Un8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du pré

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AU comporte le secteur suivant :

- **1AUb** : secteur d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat situé dans **le bourg** sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.

Le règlement de la zone 1AUb est identique à celui de la zone urbaine présentant le même indice, soit la zone Ub.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Aa, Ab

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Aa délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles.

La zone Ab délimite les zones agricoles présentant un enjeu de préservation des paysages et des coupures d'urbanisation.

Au sein de ces deux zones, la constructibilité est limitée.

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

Les zones Aa et Ab sont concernées par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »
 - ➔ Se référer aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)

Rappel :



Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime :



Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
































Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destina- tion	Sous-destination	Aa	Ab
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	SC
	Exploitation forestière	SC	SC
Habitation	Logement	SC	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs	Industrie		
	Entrepôt		

primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

Article A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur Aa uniquement, sont autorisés dans le respect de la réglementation en vigueur sur les communes littorales et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- L'extension des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés conformément à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme qui précise que « *Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus* »).
- Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole.
- La création de réserve collinaire (retenue d'eau) sous réserve, d'être conforme au code de l'environnement et à la loi sur l'eau en vue de protéger la ressource,
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation présentes dans ces secteurs et sans lien avec l'activité agricole (cf. lexique), une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m² et de même gabarit.

En secteur Ab sont autorisés dans le respect de la réglementation en vigueur sur les communes littorales et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés (*article L 121-11 du code de l'urbanisme précise que « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus »*).

En secteur Aa et Ab, sont interdits, entre autres :

- Les constructions nouvelles,
- Les installations ne répondant pas à la destination du secteur,
- Le changement de destination des constructions et installations existantes dans ces secteurs,
- Les habitats légers permanents,
- Les piscines,
- Les éoliennes,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Les **constructions agricoles** devront respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable et :

- Un recul de 35m des berges des cours d'eau, puits et forage ;
- Un recul de 10m de la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.

Les **autres constructions** devront respecter les distances suivantes :

- Un recul de 5m de la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.

Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans toutefois pouvoir s'effectuer en direction de la voie.

Pour les constructions existantes implantées à une distance moins importante que celle prescrite par la présente disposition, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans pouvoir s'implanter à un recul moindre que celui desdits bâtiments.

L'implantation des ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes des constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : *«Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones»*.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : *«Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones»*.

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Se reporter à l'article 2 : « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». Si aucune emprise au sol n'est précisée, elle n'est pas réglementée.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

Bâtiment utilitaire agricole :

	Hauteur maximale
Au faitage / Point le plus haut	10m

Habitat:

	Hauteur maximale
A l'égout	5m
A l'acrotère	4m
Au faitage / Point le plus haut	9m

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les bâtiments d'exploitation devront être masqués par une haie plantée composée d'essence locale.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article A7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du pré

Chapitre 2 – Règlement applicables aux zones Ac, Ao

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ac** correspond au secteur dédié aux **activités aquacoles sur le domaine terrestre**.

La zone **Ao** correspond au secteur dédié aux **activités aquacoles sur le domaine maritime**.

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

Les zones Ac et Ao sont concernées par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer *au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »*
 - ➔ Se référer *aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)*

Rappel :



Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime :



Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.







































Les **activités de cultures marines** et d'exploitation de marais salants sont **réputées agricoles**, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Article Aco1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Ac	Ao
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	 SC	 SC
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement (à vocation sociale)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article Aco 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Concernant la sous-destination « **Exploitation agricole** »

En zone Ac uniquement :

Sont admis sous conditions :

- **Les installations telles que terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)** directement liés et nécessaires aux activités aquacoles de la zone.
- Un **local de gardiennage** intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher de 20 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole. Cette surface doit englober de manière cumulée le local de gardiennage + une éventuelle extension dédiée à la vente directe.
- **Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles** et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - ✓ **Des bâtiments d'exploitation** dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante (date de référence : la date d'approbation du PLU) pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune ...
 - ✓ **Des bâtiments d'accueil et de mise en marché de la production** intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de l'emprise au sol existante avec la possibilité d'atteindre 20 m² de surface de plancher pour tous les établissements.
- **Les logements de fonction des professionnels aquacoles** dans les conditions suivantes :
 - ✓ 10% de l'emprise au sol existante des constructions aquacoles dans la limite de 50 m² de surface de plancher, et de 25 m² d'emprise au sol.

Sont interdits :

- Le **changement de destination** des bâtiments existants sauf s'il est nécessaire à un intérêt général lié à la mer ou aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

En zone Ao uniquement :

Sont admis sous conditions :

- **Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles.**
- **La couverture pour mise aux normes** des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- **Des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants** à la date d'approbation du PLU
- **Les bassins insubmersibles, si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée.**

Concernant la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » :

En zones Ac et Ao :

Sont admises sous conditions :

- **La vente sur place de coquillages vivants issus de la production de l'établissement ainsi que la dégustation de ceux-ci** sur domaine privé et domaine public maritime (**terrasses de dégustation**), prévue dans les conditions définies par la charte du 16 septembre 2006 encadrant cette activité dans le Morbihan.
- **Les extensions des constructions existantes à des fins de vente directe de la production aquacole de l'exploitant** dans les conditions suivantes :

- ✓ Que l'extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher maximum. Cette surface doit englober de manière cumulée le local de gardiennage + l'extension dédiée à la vente directe.

Concernant les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :

En zones Ac et Ao :

Sont admises sous conditions :

- Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole et aquacole.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Aco4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones »*.

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

Se reporter à l'article 2 : « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». Si aucune emprise au sol n'est précisée, elle n'est pas réglementée.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

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.

Bâtiment d'exploitation aquacole:

	Hauteur maximale
A l'égout	4m
A l'acrotère	4m
Au faitage / Point le plus haut	5m

En cas de construction de logement de fonction en surélévation d'une construction aquacole, la hauteur peut atteindre 7m.

Article Aco5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Aco6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Aco7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Aco8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 – Règlement applicables aux zones Na

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Na** correspond au secteur **naturel** « **ordinaire** » pouvant comporter des constructions.

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

Les zones Na sont concernées par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »
 - ➔ Se référer aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)

Rappel :























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article Na1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Na
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	SC
	Hébergement (à vocation sociale)	
Zones humides Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	SC
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Na2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Concernant la sous-destination « **Logement** »

Sont admis sous conditions :

- **Les extensions des habitations existantes** dans la zone (hors piscines) dans les conditions suivantes :
 - ✓ Pas de création de logement supplémentaire.
 - ✓ Sans élévation du bâtiment principal
 - ✓ 50 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les piscines des habitations existantes dans la zone** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Une piscine par habitation
 - ✓ Une piscine située dans le prolongement de l'habitation (reliée à l'habitation par un aménagement spécifique de type terrasse ou assimilé) à une distance maximale de 4,5 m qui ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les activités de gîte ou chambres d'hôtes** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).
 - ✓ Le changement de destination du bâtiment peut être autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- **Les abris pour animaux** (tiers non professionnels) situés sur la même unité foncière que la construction principale, dans les conditions suivantes :
 - ✓ L'abri devra présenter un caractère léger (absence de fondations, démontable) ;
 - ✓ Sa localisation et son aspect ne devront ni dénaturer le caractère du site, ni porter atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ L'abri ne devra pas dépasser une emprise au sol de 30m² ;
 - ✓ Dans la limite d'un abri par unité foncière.

Concernant la sous-destination « **Restauration** »

Sont admis sous conditions :

- **Les activités de restauration** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).
 - ✓ Le changement de destination du bâtiment peut être autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Concernant les sous-destinations « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » et « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés** »

Sont admis sous conditions :

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services** publics s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et s'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Na4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Les constructions devront respecter :

- un recul de 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Un recul de 35 m par rapport aux cours d'eau, puits et forages

Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans toutefois pouvoir s'effectuer en direction de la voie.

Pour les constructions existantes implantées à moins de 5 m des voies et emprises publiques, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans pouvoir s'implanter à un recul moindre que celui desdits bâtiments.

L'implantation des ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes des constructions existantes.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Se reporter à l'article 2 : « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». Si aucune emprise au sol n'est précisée, elle n'est pas réglementée.

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

Dans le cas d'une évolution d'une construction existante :

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.

Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

Article Na5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Na6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Na7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Na8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

Chapitre 2 – Règlement applicables aux zones Nds

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Nds** correspond au secteur naturel classé au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en « **espace naturel remarquable** »

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

Les zones Nds sont concernées par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »
 - ➔ Se référer aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)

Rappel :
























Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article Nds1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Nds
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Zones humides Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Nds2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur Nds, et conformément à la liste exhaustive figurant à l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme et dans le respect des conditions et procédures qu'il impose :

- ✓ **Seuls peuvent être implantés** dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article (*enquête publique et avis de la CDNPS ou mise à disposition du public*), **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 :
 - 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - 2° 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 ;
 - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
 - 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- ✓ **Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions** prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- ✓ Les aménagements mentionnés aux 1° à 4° ci-dessus, sont soumis à permis d'aménager conformément aux articles R 421-22 et R 431-16 du code de l'urbanisme.

En Nds, sont également autorisées :

- ✓ Dans un délai de 10 ans, la **reconstruction à l'identique des bâtiments** régulièrement édifiés qui viendraient à être détruits ou démolis, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En Nds, sont donc notamment interdits :

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes,
- Les piscines,
- Les annexes y compris les abris de jardin (cf. lexique),
- Les habitats légers permanents (cf. lexique),
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- Etc....

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Nds4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Les constructions devront respecter :

- un recul de 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Un recul de 35 m par rapport aux cours d'eau, puits et forages

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes des constructions existantes.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3* : « *Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones* ».

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nds5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article Nds6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article Nds7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Nds8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.

Chapitre 3 – Règlement applicables aux zones NI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NI** correspond au secteur **naturel de loisirs**. Il englobe notamment les campings présents sur le territoire et les terrains de sport et de loisirs.

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

Les zones NI sont concernées par :

- **le risque de submersion marine :**
 - ➔ Se référer au chapitre 1 « Généralités » / « Risque de submersion marine »
 - ➔ Se référer aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques Littoraux)

Rappel :


















Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU) : 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 c'est-à-dire en continuité d'une village ou d'une agglomération (soit en continuité du bourg ou du village de Pencadénic).

Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions, 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 précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

Article NI1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations autorisées ;
-  : les destinations et sous-destinations interdites ;
- **SC** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	NI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Zones humides Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	SC
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	SC
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	SC
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article NI2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisées sous réserve d'une intégration à l'environnement naturel et au contexte bâti environnant :

- ✓ **L'extension mesurée** des constructions existantes (selon les destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1) dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal et de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU)
- ✓ **Le changement de destination** des constructions existantes en faveur d'une destination et/ou sous-destination autorisée à l'article 1 (notamment le changement de destination de la salle de Kerdré)
- ✓ Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons et cycles non bitumés et non cimentés, installations sanitaires ...),
- ✓ **Les aires de stationnement perméables** (notamment des camping-cars) sous réserve d'en limiter l'impact environnemental et visuel,
- ✓ **Les antennes de téléphonie mobile** sous réserve d'en limiter le nombre et l'impact visuel.
- ✓ **Les installations légères, temporaires et démontables** liées à la destination « Restauration » dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum.

Sont interdits entre autres, les constructions correspondant à la sous destination « logement ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NI4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Les constructions devront respecter :

- Un recul de 5 m de la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.
- Un recul de 35 m par rapport aux cours d'eau, puits et forages

Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans toutefois pouvoir s'effectuer en direction de la voie.

Pour les constructions existantes implantées à moins de 5 m des voies et emprises publiques, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, sans pouvoir s'implanter à un recul moindre que celui desdits bâtiments.

L'implantation des ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes des constructions existantes.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf en cas de vue(s).

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, en cas de vue(s), un retrait minimal de 3 m est exigé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas présentés au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

L'ensemble de l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne devra pas dépasser 15% de la surface totale du terrain.

Se reporter à l'article 2 : « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou de l'évolution d'une construction existante :

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.

Constructions destinées aux activités de loisirs :

	Hauteur maximale
Au faîtage / Point le plus haut	9 m

Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

Article NI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme aux articles DC3 et DC4 du présent règlement.

Article NI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article NI7 : Stationnement

Le stationnement devra être conforme à l'article DC6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article NI8 : Création et raccordement

Les raccordements nécessaires au projet devront être établis conformément à l'article DC8 du présent règlement.