



Dossier arrêté le **1er juillet 2025**
Dossier approuvé le **11 mars 2026**



Révision du PLU

5. Règlement



Contacter la commune

Mairie de Belz
36, rue Général de Gaulle
56 550 Belz
Tel: +33 (0)2 97 55 33 13
www.mairie-belz.fr





PLAN D'URBANISME DE BELZ

RÈGLEMENT LITTÉRAL



BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT ET EN URBANISME
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associés.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
I- CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT	9
II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL.....	10
1- Le règlement National d'Urbanisme	10
2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	11
3- Site archéologique.....	11
4- Les périmètres de préemption.....	13
5- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.....	13
6- Constructibilité le long des grands axes routiers	14
III – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA LOI LITTORAL	14
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX	16
1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives	17
2- Édification des clôtures	17
3- Permis de démolir	18
4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.....	18
5- Ouvrages spécifiques	18
6- Isolation thermique par l'extérieur (ITE).....	19
V- PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	19
1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité.....	19
2- Risque inondation et remontée de nappes.....	20
3- Risque de submersion marine.....	20
4- Risque sismique.....	23
5- Risque Radon.....	23
6- Risque de mouvements de terrain.....	24
7- Risque incendie	24
VI - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	25
1- Les zones urbaines sont dites « zones U »	25
2- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».....	26
3- Les zones Agricoles dites « zones A ».....	27
4- Les zones Naturelles dites « zones N »	28
VII – FONCTIONNEMENT DU RÈGLEMENT DU PLU.....	30
VIII- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	31

IX- PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU	35
1- Éléments paysagers et environnementaux	35
2- Patrimoine urbain architectural et rural	39
3- Préservation et développement du commerce	42
4- Autres prescriptions graphiques	44
X DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	48
1- Occupations ou utilisations du sol	49
2- Mixité fonctionnelle et sociale	49
3- Volumétrie et implantation des constructions	50
4- Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	51
5- Performances énergétiques	55
6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	56
7- Stationnement	57
8- Équipement et réseaux	62
9- Servitude de résidence principale	66
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE.....	67
Zone UA	68
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	69
1- Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol	69
2- Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	71
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
3- Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions	71
4- Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	73
5- Article UA5 : Performance énergétique et environnementale	73
6- Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	74
7- Article UA7 : Stationnement	75
Section 3 : Équipements et réseaux.....	75
Zone UB	76
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	77
1- Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol.....	77
2- Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale	79
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
3- Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions	79
4- Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	81
5- Article UB5 : Performance énergétique et environnementale	81
6- Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	82

7- Article UB7 : Stationnement.....	83
Section 3 : Équipements et réseaux.....	83
Zone UC	84
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	85
1- Article UC1 : Occupations ou utilisations du sol.....	85
2- Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale	87
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
3- Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions	87
4- Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	88
5- Article UC5 : Performance énergétique et environnementale	89
6- Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	89
7- Article UC7 : Stationnement.....	90
Section 3 : Équipements et réseaux.....	91
Zone US.....	92
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	93
1- Article US1 : Occupations ou utilisations du sol.....	93
2- Article US2 : Mixité fonctionnelle et sociale	95
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
3- Article US3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	95
4- Article US4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	96
5- Article US5 : Performance énergétique et environnementale.....	97
6- Article US6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	97
7- Article US7 : Stationnement.....	98
Section 3 : Équipements et réseaux.....	98
Zone UE	99
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	100
1- Article UE1 : Occupations ou utilisations du sol.....	100
2- Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale	101
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
3- Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	101
4- Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	102
5- Article UE5 : Performance énergétique et environnementale.....	103
6- Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	103
7- Article UE7 : Stationnement.....	105
Section 3 : Équipements et réseaux.....	105

Zone UL	106
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	107
1- Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol	107
2- Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale	108
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
3- Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	108
4- Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	109
5- Article UL5 : Performance énergétique et environnementale.....	110
6- Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	110
7- Article UL7 : Stationnement	112
Section 3 : Équipements et réseaux	112
Zone UI	113
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	114
1- Article UI1 : Occupations ou utilisations du sol.....	114
2- Article UI2 : Mixité fonctionnelle et sociale	117
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117
3- Article UI3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	117
4- Article UI4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	118
5- Article UI5 : Performance énergétique et environnementale.....	118
6- Article UI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	119
7- Article UI7 : Stationnement.....	120
Section 3 : Équipements et réseaux	120
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER	121
Zone 1AUB	122
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	123
1- Article 1AUB : Occupations ou utilisations du sol	123
2- Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	124
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Section 3 : Équipements et réseaux	124
Zone 1AUic	125
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	126
1- Article 1AUic1 : Occupations ou utilisations du sol.....	126
2- Article 1AUic2 : Mixité fonctionnelle et sociale	126
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
Section 3 : Équipements et réseaux	127

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE.....	128
Zone Aa / Ab.....	129
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	130
1- Article A1 : Occupations ou utilisations du sol.....	130
2- Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale	134
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	134
3- Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	134
4- Article A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	135
5- Article A5 : Performance énergétique et environnementale.....	136
6- Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	136
7- Article A7 : Stationnement.....	136
Section 3 : Équipements et réseaux.....	136
Zone Ac / Ao	137
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	138
1- Article Ac1 : Occupations ou utilisations du sol	138
2- Article Ac2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	140
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
3- Article Ac3 : Volumétrie et implantation des constructions	140
4- Article Ac4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	141
5- Article Ac5 : Performance énergétique et environnementale	142
6- Article Ac6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	142
7- Article Ac7 : Stationnement	143
Section 3 : Équipements et réseaux.....	143
Zone Ap/AL	144
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	145
1- Article Ap1 : Occupations ou utilisations du sol.....	145
2- Article Ap2 : Mixité fonctionnelle et sociale	146
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	147
3- Article Ap3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	147
4- Article Ap4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	147
5- Article Ap5 : Performance énergétique et environnementale.....	148
6- Article Ap6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	149
7- Article Ap7 : Stationnement.....	149
Section 3 : Équipements et réseaux.....	149
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE	150

Zone Nds	151
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	151
1- Article Nds1 : Occupations ou utilisations du sol	151
2- Article Nds2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	152
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
3- Article Nds3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	153
4- Article Nds4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	153
5- Article Nds5 : Performance énergétique et environnementale	154
6- Article Nds6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	155
7- Article Nds7 : Stationnement	155
Section 3 : Équipements et réseaux	155
Zone Na	156
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	157
1- Article Na1 : Occupations ou utilisations du sol.....	157
2- Article Na2 : Mixité fonctionnelle et sociale	159
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	160
3- Article Na3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	160
4- Article Na4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	160
5- Article Na5 : Performance énergétique et environnementale.....	162
6- Article Na6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	162
7- Article Na7 : Stationnement.....	163
Section 3 : Équipements et réseaux	163
Zone NL	164
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	165
1- Article NL1 : Occupations ou utilisations du sol.....	165
2- Article NL 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	167
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	167
3- Article NL3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	167
4- Article NL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	167
5- Article NL5 : Performance énergétique et environnementale.....	169
6- Article NL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	169
7- Article NL7 : Stationnement	170
Section 3 : Équipements et réseaux	170
Zone NI/Nc	171

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	172
1- Article Nc1 : Occupations ou utilisations du sol.....	172
2- Article Nc2 : Mixité fonctionnelle et sociale	173
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	173
3- Article Nc3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	173
4- Article Nc4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	174
5- Article Nc5 : Performance énergétique et environnementale.....	176
6- Article Nc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 176	
7- Article Nc7 : Stationnement	176
Section 3 : Équipements et réseaux.....	177
ANNEXES AU RÈGLEMENT	178
ANNEXE 1 : Le coefficient de biotope	179
ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives	182
ANNEXE 3 : les essences végétales locales préconisées.....	183
ANNEXE 4 : Liste des éléments du patrimoine protégés.....	184
ANNEXE 5 : Liste des éléments du petit patrimoine protégés.....	185
ANNEXE 6 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.....	186
ANNEXE 7 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023.....	187
ANNEXE 8 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	190
ANNEXE 9 : Lexique	191
ANNEXE 10 : Les différents types de lucarnes	205
Annexe 11 : Cartes du risque de submersion marine et de l'aléa centennal.....	206

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Mode d'emploi :

Les dispositions générales du règlement littéral sont les règles du PLU qui s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

I- CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Belz.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent **en complémentarité** avec le règlement graphique. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme
- Les dispositions du Code de l'environnement
- La législation sur les Installations Classées,
- Les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime,
- Les Servitudes d'Utilité Publique
- La législation relative à l'archéologie préventive
- Les dispositions relatives aux lotissements (articles L.442-9 et L.442-14 du Code de l'urbanisme)
- Les dispositions applicables aux aires de stationnement

1- Le règlement National d'Urbanisme

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols. Il s'agit notamment de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou sécurité publique** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R. 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **L'article R. 111-26, relatif à la protection de l'environnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.
- **L'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du Code de l'urbanisme. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU.

3- Site archéologique

La liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) figure en annexe du PLU pour la bonne information du public.

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14)

Conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine, 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de

la consistance des opérations d'aménagement.

Entrent dans le champ de cet article, les travaux portant sur les ZPPA, sans seuil de superficie ou de profondeur, et dont la réalisation est subordonnée :

- à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- à un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

Par ailleurs, en dehors des zones délimitées par les ZPPA, entrent également dans le champ de l'article R523-1 :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Enfin, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Les demandes, dossiers et déclarations doivent être transmis au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'ils soient instruits au titre de l'archéologie préventive.

En application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

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

Code de l'urbanisme

- **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie est :

**La Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne,
Service régional de l'archéologie,
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405,
35044 Rennes Cedex**

4- Les périmètres de préemption

Le Droit de préemption urbain :

Au titre des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, et conformément à la délibération du conseil municipal prise de manière concomitante à l'approbation du PLU, le droit de préemption urbain a été délégué par la commune à la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique au sein des périmètres des parcs d'activité de la Ria d'Étel et du Suroît.

Le Droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le Département dispose d'un droit de préemption sur les zones instituées au titre des articles L.215-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont reportées en annexe du PLU à titre informatif.

5- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation,

opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

6- Constructibilité le long des grands axes routiers

1. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Belz classe la route départementale 16, 22, 781 et 9 en plusieurs catégories. Ainsi, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la départementale, les constructions doivent répondre aux exigences exposées dans cet arrêté.

Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté doivent notamment présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

L'arrêté en question est annexé au présent PLU.

2. Au titre de l'application du Règlement de voirie départementale

Il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

Principes généraux pouvant être adaptés au cas par cas, selon le site d'implantation, la nature des extensions urbaines et les consignes de sécurité	Route départementale
Zones A et N	35 m
Zones U et AU (hors agglomération)	20 m

III – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA LOI LITTORAL

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

Par conséquent : Ne sont pas soumis au respect des dispositions de la loi Littoral les installations, constructions, aménagements et ouvrages strictement nécessaires :

- À la sécurité maritime et aérienne,
- À la défense nationale,
- À la sécurité civile,
- Au fonctionnement des aéroports,

- Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
- Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et lorsqu'ils sont strictement nécessaires aux activités citées qui ne sont pas soumises à application de la loi Littoral.

Sur l'ensemble de la commune : conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou dans les secteurs déjà urbanisés.

- Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ou de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation sans augmentation des effluents d'origine animale.
- L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Dans les espaces remarquables définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés les aménagements légers précisés à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du Code de l'urbanisme et autorise ainsi dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans la bande des 100m : En application des dispositions de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 313-2 du Code de l'environnement. Aux termes de l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En application des dispositions de l'article L. 121-31 du Code de l'urbanisme, le long du littoral, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres

de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. La servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) a été instituée par arrêté préfectoral du 29 octobre 1991. Ce dispositif a ensuite fait l'objet de modifications par arrêté préfectoral du 2 mars 2021, afin d'adapter le tracé et les modalités d'application de la servitude aux évolutions foncières et environnementales locales. Enfin, un arrêté préfectoral du 10 juillet 2024 est venu actualiser et préciser certaines dispositions relatives au tracé et à la mise en œuvre de la servitude. Ces trois arrêtés constituent le fondement réglementaire en vigueur encadrant l'exercice de la SPPL sur le territoire communal.

Devra être écartée toute disposition des règlements de zone qui serait contraire aux règles d'urbanisme particulières au littoral rappelées ci-dessus.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

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

- 1) Permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2) Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3) Permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- 4) Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- 5) Favoriser la mixité sociale
- 6) Favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

L'article R111-18 relatif à la localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements précise que :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2- Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation

administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

3- Permis de démolir

En application de l'article R 421-28, doivent être précédés d'un permis de démolir tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, est soumise à autorisation de démolir toute démolition de construction.

4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

5- Ouvrages spécifiques

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

6- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30 centimètres maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50 mètre le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article sous réserve du respect des dispositions de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

V- PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, l'environnement...etc.

Elles sont réglementées aux articles L.511-1 à L.511-2, et R.511-9 à R.517-10 du Code de l'environnement qui détermine notamment un **périmètre d'éloignement à respecter entre l'exploitation nuisible et les habitations**, suivant le classement de l'ICPE.

À ce titre, et au regard de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter une distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Ainsi, dans ce périmètre :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

2- Risque inondation et remontée de nappes

La Commune de BELZ n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Cependant, elle est concernée par le risque de remontée de nappes. La construction de sous-sols n'est autorisée que s'il est démontré que le niveau le plus haut de la nappe est plus bas que le niveau inférieur du sous-sol.

3- Risque de submersion marine

1) CONTEXTE GENERAL

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée, ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

2) OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

BASE JURIDIQUE

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

OÙ S'APPLIQUE CETTE DOCTRINE ?

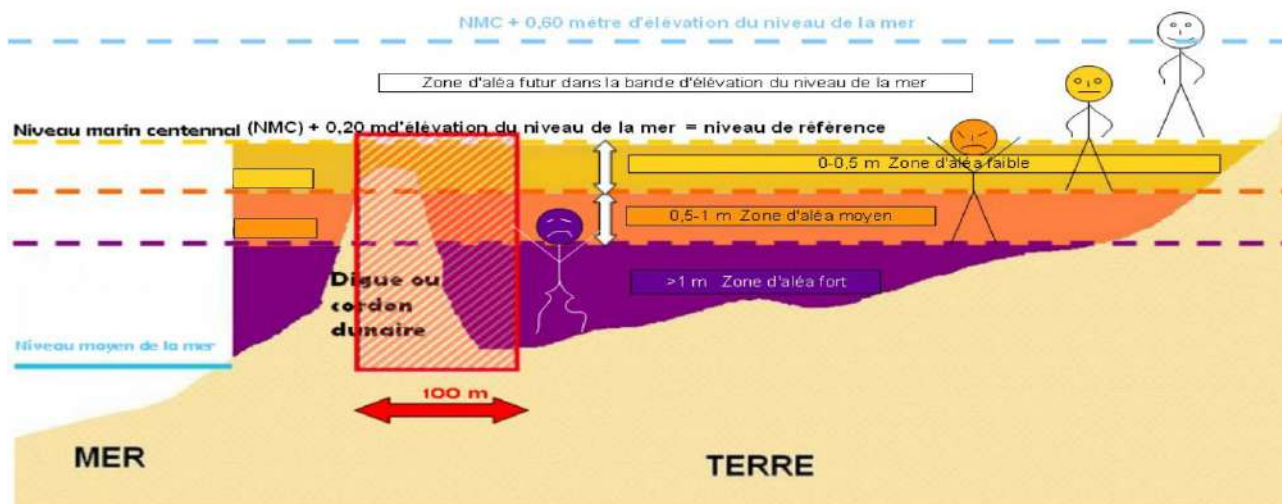
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011 (cf. notice explicative cartes de zones basses).

3) METHODE D'ÉVALUATION

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 centimètres (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 centimètres
- aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 centimètres
- aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 centimètres
- aléa futur – dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 centimètres afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur

du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), les critères pris en compte sont :

- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est-à-dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 centimètres pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 centimètres)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

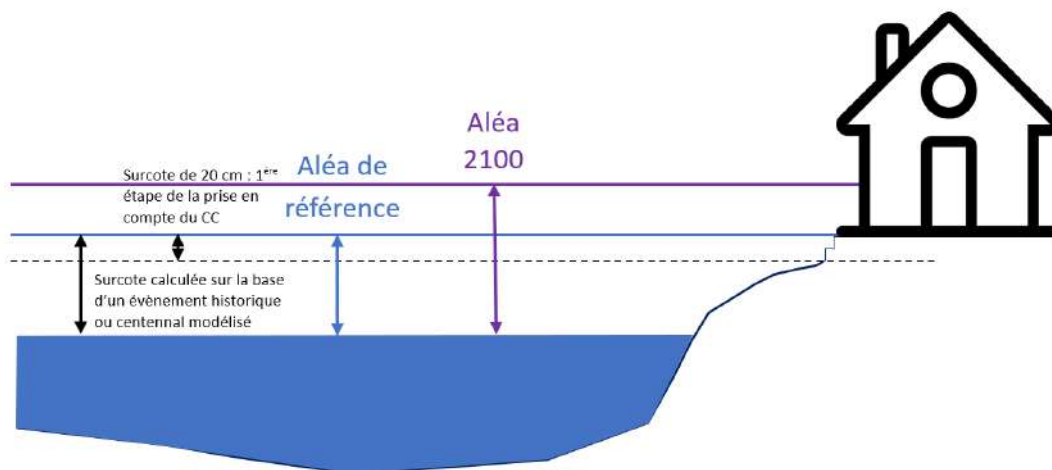
Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer ?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique.

C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
 - cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
 - surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort. Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20 mètre et de +0,60 mètre par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

4- Risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La commune est classée en zone d'aléa **de niveau 2**, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

5- Risque Radon

Selon la parution officielle de l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français, **la commune de Belz est répertoriée à potentiel radon de catégorie 3**.

Elle est donc concernée par la réglementation relevant du décret 2018 — 434 du 4 juin 2018 qui demande aux responsables de certains ERP (établissement de santé, médico-sociaux, sociaux avec hébergement, enseignement et petite enfance...) de réaliser des mesures avant le 1er juillet 2020.

6- Risque de mouvements de terrain

La commune de Belz est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ÉLAN), est prévue la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

7- Risque incendie

Le risque feux d'espaces naturels est présent sur le territoire. Des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont définies par l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 dans les bois, forêts et landes exposés au risque feux de forêt du département du Morbihan au titre de l'article L.132-1 du code forestier.

L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 régit l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie.

L'arrêté ministériel du 20 mai 2025 a modifié l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L.133-1 du Code forestier. Sur le territoire de la commune de Belz, l'ensemble des massifs forestiers d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 4 hectares est classé à risque d'incendie.

VI - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

1- Les zones urbaines sont dites « zones U »

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du Code de l'urbanisme).

7 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- **La zone UA : Zones urbaines centrales historiques**

Cette zone urbaine centrale est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. Elle correspond aux centres historiques de l'agglomération et du village de Kerdonnerch. La zone UA est divisée en deux sous-secteurs :

- **UAa : Zone urbaine centrale dense**

Correspond au centre-bourg de Belz, englobant le cœur historique de l'agglomération. Cette zone combine des fonctions d'habitat et de commerce.

- **UAb : Zone urbaine périphérique**

Englobe les noyaux bâtis traditionnels inclus dans l'agglomération ainsi que dans les villages, dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être préservés.

- **La zone UB : Zones urbaines résidentielles périphériques**

Zone à dominante d'habitat correspondant aux agglomérations de la commune de Belz et aux villages. Elle permet l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci. Deux sous-secteurs sont identifiés :

- **UBa : Zone urbaine résidentielle au sein de l'agglomération**

Correspond au tissu urbain aggloméré, principalement pavillonnaire, à vocation résidentielle dans le bourg.

- **UBb : Zone urbaine correspondant aux villages et à l'agglomération d'Étel**

Délimite les espaces urbains situés dans les villages identifiés comme présentant un intérêt patrimonial particulier. Elle englobe également le secteur du Pont du Sac'h, localisé dans la continuité de l'agglomération d'Étel.

- **La zone UC : Zone urbaine à caractère patrimonial**

Cette zone urbaine à dominante d'habitat correspond au tissu ancien de Saint-Cado, reconnu pour son caractère patrimonial.

- **La zone US : Zone urbaine résidentielle correspondant à un secteur déjà urbanisé**

Cette zone urbaine à vocation résidentielle est définie comme un secteur déjà urbanisé. Elle correspond au secteur de **la Lande**, caractérisé par une occupation majoritairement à dominante d'habitat.

- **La zone UE : Zone urbaine à vocation d'équipements**

Regroupe les secteurs intégrant certains équipements publics, notamment sportifs et de loisirs.

- **La zone UL : Zone urbaine à vocation de loisirs**

Située en continuité de l'agglomération, cette zone accueille des hébergements touristiques et des activités de loisirs, notamment les campings et les aires de stationnement pour camping-cars présents sur la commune.

- **La zone UI : Zone urbaine à vocation économique**

- **UIa : Zone d'activités artisanales**

Ce sous-secteur regroupe des activités artisanales, industrielles et tertiaires qui ne présentent pas de nuisances majeures. L'implantation des activités dans ce sous-secteur doit éviter les inconvénients ou les dangers importants pour l'environnement.

- **UIb : Zone d'activités commerciales du Suroît**

Ce sous-secteur regroupe des activités commerciales et de services sans nuisances majeures, dont l'implantation ne présente pas de risques environnementaux ou sécuritaires. Elle inclut notamment la zone d'activités économiques du Suroît.

- **UIc : Zone commerciale d'entrée de bourg**

Ce sous-secteur correspond à la zone commerciale située en entrée de bourg et intégré au sein de la centralité commerciale, n'accueille que des activités sans nuisances majeures.

- **UIp : Zones portuaires**

Ce sous-secteur correspond aux espaces portuaires, maritimes et nautiques.

2- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations

d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

2 catégories de zones 1AUB à vocation d'habitat existent sur la commune de Belz :

- **La zone 1 AUBa : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle en l'agglomération**

Cette zone comprend des secteurs situés en densification et en extension du bourg, destinés à être urbanisés à court terme pour répondre aux besoins résidentiels.

- **La zone 1 AUBb : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle dans les villages**

Elle regroupe les secteurs d'extension situés dans les villages, notamment dans celui de Kerclément, pour accueillir de nouveaux projets résidentiels.

1 catégorie de zone 1AU à vocation d'activités sur la commune de Belz :

- **La zone 1 AUIc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités**

Ce secteur est destiné à devenir une future zone économique. Son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée immédiatement en fonction des besoins d'aménagement et de développement économique.

3- Les zones Agricoles dites « zones A »

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5 catégories de zones agricoles existent sur Belz :

- **La zone Aa : Zone agricole**

Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale).

- **La zone Ab : Zone agricole stricte**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite.

- **La zone Ac : Zone aquacole en partie terrestre**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre de la commune.

- **La zone Ao : Zone aquacole du Domaine Public Maritime (DPM)**

Cette zone regroupe les espaces situés sur le domaine public maritime, réservés exclusivement aux activités aquacoles.

- **La zone Ap : Zone dédiée à une activité commerciale, artisanale ou industrielle (STECAL)**

Cette zone est destinée à l'accueil de constructions liées à une activité commerciale, artisanale ou industrielle.

- **La zone AL : Zone dédiée à une activité touristique (STECAL)**

Située en zone agricole, cette zone est destinée à l'accueil de constructions liées à une activité touristique.

4- Les zones Naturelles dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

5 catégories de zone naturelle sont distinguées :

- **La zone Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages**

Cette zone correspond aux terrains peu artificialisés, essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages, mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité, mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

- **La zone NDs : Espaces remarquables du littoral**

Cette zone correspond aux espaces terrestres (Nds) et marins (Nds* sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-236 et R 121-4 du Code de l'urbanisme). Il intègre plusieurs sites mégalithiques protégés.

- **La zone NL : Zone naturelle à vocation de loisirs**

Cette zone correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des activités légères de loisirs, de sports ou d'hébergement de plein air, tout en conservant leur caractère naturel et paysager.

- **La Zone Ni : Zone d'activités de gestion des déchets**

Cette zone est spécifiquement réservée à l'accueil et au fonctionnement des installations liées à la gestion des déchets, incluant les infrastructures nécessaires à une déchetterie.

- **La Zone Nc : Zone dédiée à des activités commerciales (STECAL)**

Située en zone naturelle, cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale.

VII – FONCTIONNEMENT DU RÈGLEMENT DU PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante (zone urbaine, zone à urbaniser...)
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) sectorielles et/ou thématiques applicables à la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

VIII- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les 5 destinations et 22 sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous-destinations auxquelles fait référence le présent règlement. Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme vient modifier et apporter des éléments de précision sur ces sous-destinations.

Conformément à l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

La section 1 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites.

Le tableau ci-après récapitule les définitions de ces sous-destinations, auquel fait référence le présent règlement.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.</p> <p><u>Exemples</u> : vente à la ferme, brasserie, méthaniseur... etc.</p>
Exploitation forestière	<p>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p><u>Exemples</u> : maisons forestières, scieries... etc.</p>
Habitation	
Logement	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des <u>ménages</u> à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.</p>

<p>Hébergement</p>	<p><u>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</u> Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service parahôtelier, les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
<p>Commerce et activité de services</p>	
<p>Artisanal et commerce de détail</p>	<p><u>Constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <u>constructions commerciales</u> avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). <u>Exemples</u> : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure... etc.</p>
<p>Restauration</p>	<p><u>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</u> N'inclus pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<p>Commerce de gros</p>	<p><u>Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels.</u> <u>Exemples</u> : enseigne METRO, grossistes... etc.</p>
<p>Activité de service avec l'accueil d'une clientèle</p>	<p><u>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services,</u> notamment médicales et accessoirement la présentation de biens. <u>Exemples</u> : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile... etc.</p>
<p>Cinéma</p>	<p><u>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques</u> mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>Hôtels et autres hébergements touristiques</p>	<p>Comprend <u>les hôtels</u> ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisés. Comprend également <u>les résidences de tourisme</u>, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc.</p>
<p>Équipements d'intérêt collectif et service publics</p>	
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des</p>	<p><u>Constructions destinées à assurer une mission de service public.</u> Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités</p>

administrations publiques et assimilés	territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public. <u>Exemples</u> : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports publics... etc.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<u>Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</u> <u>Exemples</u> : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Équipements d'intérêts collectifs</u> 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. <u>Exemples</u> : crèche, maternelle, lycée, enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc.
Salles d'art et de spectacles	<u>Constructions destinées aux activités créatives</u> , artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. <u>Exemples</u> : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc.
Équipements sportifs	<u>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</u> <u>Exemples</u> : stade de foot, piscines municipales, les gymnases... etc.
Autres équipements recevant du public	<u>Équipements collectifs destinés à accueillir du public</u> 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 ». <u>Exemples</u> : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, spa, salle de sport privée, aires d'accueil des gens du voyage... etc.
Lieux de culte	<u>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</u>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du <u>secteur primaire</u> , les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du <u>secteur secondaire</u> , ainsi que les constructions destinées <u>aux activités artisanales</u> 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. <u>Exemples</u> : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc.
Entrepôt	<u>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center).
Bureau	<u>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , 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.
Cuisine dédiée 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.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. <u>Exemples</u> : centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths... etc.

IX- PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Elles s'appliquent à toutes les zones.

1- Éléments paysagers et environnementaux

A- LES BOIS A PROTEGER

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils constituent à la fois des éléments de patrimoine paysager et des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Ils peuvent être existants ou à créer.

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 au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces EBC sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même Code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce Code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

B- LES HAIES, BOISEMENTS OU ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER POUR LEUR VALEUR ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGERE

Le PLU identifie, au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme, des linéaires de haies bocagères, les Landes et les arbres remarquables qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt écologique.

Toute suppression d'élément bocager devra se limiter au strict nécessaire. En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.

L'ensemble des bois, arbres ou haies doivent être conservés. Il peut être dérogé à cette règle en cas de risque lié à la sécurité, de réalisation d'un projet d'intérêt général ou d'état sanitaire défavorable dûment justifié.

Une marge de recul de 3 mètres sera appliquée autour de chaque haie identifiée au PLU, afin de protéger le système racinaire et ainsi assurer leur viabilité.

La suppression d'un ou plusieurs éléments du paysage repérés au plan graphique, qui ne peut être ni évité, ni réduit, donnera lieu à une **compensation par son auteur**, selon les règles suivantes :

- Constitue **une haie**, une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages.
 - Une protection contre les vents
 - Un intérêt pour l'eau pluviale
 - Un lieu de vie
 - Un paysage
- Constitue **un boisement** ou un bois, selon la classification de l'Institut Géographique National, une surface de plus de 0,5 hectare, composée d'arbres pouvant atteindre 5 mètres de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 %.
- Constitue **un arbre remarquable**, un arbre structurant le paysage communal et/ou ayant une valeur écologique.

	Zone agglomérée (Zones U et AU)		Hors zone agglomérée (Zones agricoles)		Hors zone agglomérée (Zones naturelles)	
	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé
Haie bocagère	1 ml	1,5 ml	1 ml	1,5 ml	1 ml	2 ml
Boisement	1 m ²	1,5 m ²	1 m ²	1,5 m ²	1 m ²	2 m ²
Arbre remarquable	1	2	1	2	1	2

1 ml = 1 mètre linéaire

Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement

d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 mètres.

Lorsqu'un arbre remarquable est présent sur une unité foncière, tel qu'identifié sur les documents graphiques du PLU, une **bande inconstructible est instaurée autour de l'arbre, d'un diamètre égal à celui de son houppier**. À l'intérieur de cette bande :

- **Aucune construction, installation, terrassement ou dépôt n'est autorisé.**
- **Toute imperméabilisation du sol est interdite, hors cheminements piétons légers en matériaux perméables.**

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (éviter Réduire Compenser) comme définie au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbres pourra être exigée.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Une attention particulière est portée aux haies et alignements d'arbres situés aux abords des cours d'eau, constituant des ripisylves*, qui sont à conserver et à entretenir afin de préserver la qualité des cours d'eau, lutter contre les inondations et protéger les berges contre l'érosion.

Aussi, tous les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés au titre de l'article L350-3 du Code de l'environnement.

La suppression des arbres et haies existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être nécessaire à la réalisation du projet et justifiée (exemple : création d'accès).

C- LES ZONES HUMIDES A PRESERVER

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Le PLU suit les règles du SAGE. Ainsi, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides tels que définis à l'article L.211-1 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, **est interdit sur l'ensemble du périmètre du SAGE** sauf s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;

OU

- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou présentant un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme (les infrastructures et

ouvrages d'eau potable et d'assainissement entrent dans ce cas de figure);

OU

- La réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide ;

OU

- L'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles en dehors de ces zones ;

OU

- L'impossibilité technico-économique de créer, en dehors de ces zones, des retenues pour l'irrigation de cultures légumières. Cette exception ne vaut que pour une implantation 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.

Les zones humides repérées au règlement graphique sont celles inventoriées par le bureau d'étude SET ENVIRONNEMENT en octobre 2024.

Dans les zones humides est interdite toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol. Par exemple : Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, de véhicules, etc... Les constructions y sont clairement interdites.

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins **de 5 mètres d'une zone humide** identifiée au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute zone humide, même non cartographiée, est protégée par le SAGE.

Il est possible, dans les zones humides, d'y réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- 1) Des travaux d'entretien et de gestion, nécessaires au maintien des caractéristiques de la zone humide ;
- 2) Des installations, ouvrages et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), dans la mesure où des impossibilités techniques les empêchent d'être réalisés ailleurs ;
- 3) Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - b. Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- c. Lorsqu'ils participent à la gestion et à la valorisation agricole des zones humides, les chemins destinés au passage d'animaux.

D- LES COURS D'EAU ET BERGES A PROTEGER

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

L'identification des cours d'eau* est issue de la cartographie officielle des cours d'eau publiée par les services de l'état, et complétée par un inventaire non exhaustif réalisé par la commune.

Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau*, y compris ceux qui auraient pu être omis dans les inventaires.

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins :

- ➔ **de 10 mètres de l'axe** des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme **en zone Urbaine (U).**
- ➔ **de 35 mètres** des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme **en zone Naturelle (N), en zone Agricole (A) et zone à urbaniser (1AU).**

Toute imperméabilisation du sol ou tout remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau* ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Une bande tampon herbacée, arbustive ou arborée, **d'une largeur minimum de 5 mètres** doit être conservée aux abords des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU. Les chemins, les digues et les ripisylves* sont compris dans cette largeur de 5 mètres.

2- Patrimoine urbain architectural et rural

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique. Ces éléments bâtis de caractère patrimonial correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade et des décors.

A- LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151- 19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans

de zonage, doivent être préservés.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère patrimonial identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction ;
- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- Les parties pleines des façades et pignons seront constituées de moellons de granit apparent ou matériau d'aspect similaire ou de maçonnerie enduite de teinte blanche, en référence aux enduits traditionnels à la chaux. Des teintes plus soutenues pourront être autorisées.

Pour les bâtiments repérés au plan graphique :

- La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.)
- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

B- LE PATRIMOINE RURAL POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Au sein des zones A et N, les bâtis relevant du patrimoine rural pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination des constructions est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver les éléments de forte qualité patrimoniale, de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale originelle ; sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- Que le changement de destination respecte les dispositions définies à l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieure ou égale à 40 m².

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination, mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée

C- LE PETIT PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (calvaires, lavoirs, fours à pain, chapelles ...) et repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur avérée et à justifier. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur ou son emplacement sont soumis à déclaration préalable.

D- LES SITES MEGALITHIQUES PROTÉGÉS

Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement. Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements.

Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant.

L'activité agricole existante peut se poursuivre en veillant à maintenir l'intégrité du site mégalithique.

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

3- Préservation et développement du commerce

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p>Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p>Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p>Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p>Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p>Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p>Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p>

A- LES LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage. Elle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée, non-commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU.

La destination « logement » est autorisée aux étages des constructions.

B- LE PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale dans lequel l'attractivité doit être confortée. Pour être autorisées, les nouvelles constructions et installations relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de loisirs où s'effectue l'accueil

d'une clientèle » doivent être construites dans ce périmètre ou au sein de la zone d'aménagement commerciale (ZACOM) du Suroit. Les activités relatives au commerce et à la réparation automobile et au commerce de gros ne sont pas concernées.

C- LE PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (ZACOM)

Les commerces dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités peuvent s'implanter dans la ZACOM, correspondant à la U1c dans le règlement graphique de Belz. Y sont autorisées les unités commerciales d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

L'implantation des commerces doit s'inscrire dans une **zone commerciale identifiable et bien intégrée au tissu urbain**, limiter la mixité avec des activités industrielles ou artisanales non commerciales susceptibles de générer des conflits d'usage, et contribuer à l'attractivité du territoire.

Dans la ZACOM, les galeries commerciales sont autorisées sous conditions d'une surface globale d'au moins 400m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100m² de surface de plancher (ou 80m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale. En d'autres termes, seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8000m² de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis. Les **accès, stationnements et zones de livraison** devront être mutualisés avec les espaces commerciaux voisins pour limiter l'usage de la voiture. Les **commerces alimentaires sont interdits**, afin de préserver la typologie commerciale et la diversité des activités sur le territoire.



D- EN DEHORS DE CES PERIMETRES

Les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment sur la durée d'application du SCoT du Pays d'Auray.

Les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher (la règle la plus restrictive s'applique) et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

Pour les constructions à vocation commerciale de plus de 300 m² de surface de plancher, le pétitionnaire devra démontrer que les accès et circulations internes sont adaptés aux flux générés et garantissent la sécurité des usagers.

E- CHAMP D'APPLICATION DES REGLES EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DU COMMERCE

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p>Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p>Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p>Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p>Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p>Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p>Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p>

4- Autres prescriptions graphiques

A- EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLU.

N°	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)
1	Cheminement doux	Commune	368 m ² (2 m de largeur)
2	Création d'une piste cyclable	Commune	793 m ²
3	Espace public et parking	Commune	568 m ²
4	Carrefour giratoire	Commune	628 m ² (32 m de diamètre)
5	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	192 m ²
6	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	289 m ²
7	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	1 507 m ² (2 m de largeur)
8	Cheminement doux	Commune	173 m ² (2 m de largeur)
9	Cheminement doux	Commune	150 m ² (2 m de largeur)
10	Cheminement piéton	Commune	103 m ² (2 m de largeur)
11	Création d'un sentier pédestre	Commune	2 883 m ² (2 m de largeur)
12	Cheminement piéton	Commune	612 m ² (2 m de largeur)
13	Création d'un sentier pédestre	Commune	827 m ² (2,50 m de largeur)
14	Création d'une piste cyclable	Commune	247 m ² (1,50 m de largeur)
15	Cheminement doux	Commune	404 m ² (2 m de largeur)
16	Cheminement doux	Commune	1 219 m ² (2 m de largeur)
17	Cheminement doux	Commune	1 276 m ² (2 m de largeur)
18	Cheminement doux	Commune	1 696 m ² (1,50 m de largeur)
19	Cheminement doux	Commune	666 m ² (2,50 m de largeur)
20	Cheminement proche cimetière	Commune	275 m ²
21	Espace public	Commune	490 m ²
22	Cheminement doux	Commune	76 m ² (2 m de largeur)

23	Stationnement	Commune	398 m ²
24	Stationnement	Commune	1 120 m ²
25	Élargissement voie et cheminement	Commune	239 m ² (5 m de largeur)
26	Élargissement voie et cheminement	Commune	30 m ² (2 m de largeur)
27	Élargissement voie et cheminement	Commune	7,0 m ² (2 m de largeur)
28	Espace public	Commune	229 m ²
29	Stationnement	Commune	169 m ²
30	Stationnement	Commune	104 m ²
31	Stationnement	Commune	683 m ²
32	Stationnement	Commune	43 m ²
33	Espace public	Commune	123 m ²
34	Espace public	Commune	13 m ²
35	Espace public	Commune	21 m ²
36	Espace public	Commune	122 m ²
37	Espace public	Commune	21 m ²
38	Espace public	Commune	26 m ²
39	Espace public	Commune	40 m ²
40	Voie communale	Commune	39 m ² (2,50m de largeur)
41	Voie communale	Commune	31 m ²
42	Voie communale	Commune	16 m ² (1 m côté est)
43	Cheminement doux	Commune	69 m ²
44	Cheminement doux	Commune	14 m ²
45	Cheminement doux	Commune	103 m ² (2 m de largeur)
46	Stationnement	Commune	1 060 m ²
47	Stationnement	Commune	170 m ²
48	Stationnement	Commune	201 m ²
49	Stationnement	Commune	39 m ²



B- LES SECTEURS COMPORTANT UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini. La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

Dans la commune de Belz, 13 OAP sectorielles sont repérées au plan de zonage. Il s'agit des suivantes :

- OAP n°1 : ROUTE DE KERDONNERCH
- OAP n°2 : RUE DES SPORTS
- OAP n°3 : KERLOURDES
- OAP n°4 : KERENTRECH
- OAP n°5 : PARC NAIL
- OAP n°6 : PONT LOROIS I
- OAP n°7 : PONT LOROIS II
- OAP n°8 : BOURG
- OAP n°9 : LES QUATRE CHEMINS
- OAP n°10 : RUE DES FILETS
- OAP n°11 : MANEGROVEN
- OAP n°12 : 13 RUE DE KERHUEN / RUE BANG ER OUERCH
- OAP n°13 : MANEGROVEN SECTEUR EST

L'aménagement des secteurs soumis à OAP devra :

- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80% de l'assiette foncière de l'OAP concernée,
- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble correspondant au pourcentage d'assiette foncière définie dans ladite OAP.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, l'opération devra porter sur l'ensemble de l'assiette foncière du secteur et tous les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés.

X DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Mode d'emploi :

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones viennent en complément de la partie « dispositions générales ». Il intègre les éléments relatifs aux prescriptions graphiques du PLU et au lexique.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

1- Occupations ou utilisations du sol

Pour la zone UA, voir page 66 du présent document

Pour la zone UB voir page 74 du présent document

Pour la zone UC voir page 82 du présent document

Pour la zone US voir page 89 du présent document

Pour la zone UE voir page 96 du présent document

Pour la zone UL voir page 103 du présent document

Pour la zone UI voir page 109 du présent document

Pour la zone 1AUb voir page 118 du présent document

Pour la zone 1AUlc voir page 121 du présent document

Pour les zones Aa et Ab voir page 125 du présent document

Pour les zones Ac et Ao voir page 134 du présent document

Pour les zones Ap et AL voir page 141 du présent document

Pour la zone Nds voir page 149 du présent document

Pour la zone Na voir page 154 du présent document

Pour la zone NL voir page 162 du présent document

Pour la zone Ni et Nc voir page 169 du présent document

La **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. De même, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

2- Mixité fonctionnelle et sociale

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdit.

Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social.

Les modalités de calcul seront comme suit : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

3- Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Les **constructions principales, extensions et annexes** devront respecter les marges de recul imposées aux abords des **axes routiers** (se référer au titre « 8. Constructibilité le long des axes routiers » page 15.

Les **entrées de garage** devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux limites de voies ou emprises publiques pour permettre le stationnement des véhicules. En cas d'impossibilité technique, ce recul pourra être réduit.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Pour les annexes de plus de 1.80 mètre de hauteur, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage **d'installations classées** doivent respecter **une marge d'isolement** par rapport aux limites des zones U et AU, fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Des implantations (par rapport aux limites séparatives et aux limites de voies) différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- En cas d'extension d'une construction existante ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin ...).

DENSITE

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

4- Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Pour rappel, l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains précise plusieurs dispositions : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La **forme architecturale contemporaine** est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Les **différents types d'occupation ou d'utilisation du sol** autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de **terrains en pente**, les concepteurs devront porter une attention particulière à

l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Afin de **favoriser l'innovation et la créativité architecturale**, des projets respectant les principes de durabilité, d'intégration harmonieuse dans leur environnement et d'originalité pourront être autorisés, sous réserve de répondre aux critères de qualité et de sécurité prévus par la réglementation en vigueur.

La construction de sous-sols n'est autorisée que s'il est démontré que le niveau le plus haut de la nappe est plus bas que le niveau inférieur du sous-sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs devront représenter une surface minimum de 20% de la surface d'assiette du projet. Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères.

EXTENSION, ANNEXES ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes * devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les extensions et les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bois de teinte naturelle ou foncée.

Les piscines sont autorisées l'ensemble des zones urbaines et sont interdites en zones agricoles et naturelles.

FACADES ET PIGNONS

Pour toutes nouvelles constructions :

- Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).
- Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin.

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie devront être réalisés en harmonie avec la construction.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

TOITURES

Les toitures auront 2 versants principaux formant un angle compris entre 40° et 50° avec l'horizontale, la pente des appentis* pouvant être moindre, sans être inférieure à 25°.

Les toitures terrasses ou à faible pente ne sont admises que pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou d'activités. Elles sont également admises pour les extensions.

Le matériau de couverture sera l'ardoise de schiste. Toutefois, les couvertures en zinc peuvent être autorisées pour les annexes. Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

L'éclairage des combles s'effectuera au moyen de lucarnes, de type gerbière, à capucine ou rampante, dont la largeur cumulée ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la façade ou de châssis vitrés posés dans le plan de la couverture.

Ces châssis seront encastrés dans la toiture, sans saillie.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faitages*.

ÉDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent, que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

En cas de dénivelé de terrain important, l'installation de clôtures à redans est autorisée.

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », lorsque des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espaces publics.

La composition des clôtures doit présenter **une simplicité d'aspect** respectant l'environnement architectural et paysager. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures en mur de pierres présentant un intérêt architectural doivent être maintenues et préservées. En cas de restauration ou de démolition, elles devront être reconstruites à l'identique.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 mètres maximum.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. **L'Annexe 2** du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Dans tous les zonages		
	Types de clôture* interdits	Hauteur totale maximum
En limite de voies et emprises publiques*	<ul style="list-style-type: none"> • Les plaques de béton moulé, ajourées ou non • Les poteaux béton • Les panneaux en bois plein • Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...) • Les bâches plastiques et textiles • Les panneaux en PVC • Les lisses en PVC 	1,50 mètre

	<ul style="list-style-type: none"> • Les lames PVC • Les lattes PVC insérées ou non dans un grillage • Les grillages non doublés de végétation. 	
En limites séparatives*	Mêmes interdictions que pour les clôtures en limite de voies et emprises publiques*, sauf pour les grillages non doublés de végétation, qui sont autorisés.	2 mètres (À l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants)

5- Performances énergétiques

GENERALITES

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 **rappelé en annexe 4 du règlement**, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

- « soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. »

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

L'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée, **à condition que la puissance de l'installation n'excède pas 6 kWc.**

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état

agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées en continuité des agglomérations et villages existants. Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque sont soumis à ce principe.

En application de l'article L.121-12-1 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé à l'article L.121-8 pour l'implantation d'installations photovoltaïques exclusivement sur des friches, sous réserve du respect des conditions fixées par cet article.

Les projets devront être compatibles avec le document cadre départemental approuvé par arrêté préfectoral identifiant les terrains susceptibles d'accueillir ces installations, ainsi qu'avec l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

REVETEMENT DE SOL

Dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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

GENERALITES

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes départementales.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sont particulièrement recommandées les espèces suivantes : chêne pédonculé, charme, aubépine, pin maritime, tamaris, aulne glutineux, houx,

prunellier, etc. L'usage d'espèces exotiques envahissantes (ex : buddléia, robinier faux-acacia, bambou traçant) est proscrit. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf. annexe 3 du règlement). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement).

ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Conformément au Règlement (UE) n° 1143/2014 et aux dispositions des articles L.411-5 et suivants du Code de l'environnement, l'introduction, la détention, le transport, la mise en vente, l'utilisation et le relâcher dans le milieu naturel d'espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Les arrêtés ministériels et préfectoraux en vigueur prescrivant la lutte contre certaines espèces végétales ou animales s'appliquent sur le territoire communal et doivent être respectés par tout propriétaire, occupant ou porteur de projet.

Les projets d'aménagement devront éviter toute dissémination d'espèces exotiques envahissantes et, le cas échéant, prévoir les mesures adaptées pour limiter leur propagation lors des travaux.

7- Stationnement

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux stationnements. Elles s'appliquent à toutes les zones.

A- STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 12,5 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès* compris) dans les autres cas. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.
- Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface écoaménageable à hauteur de 30% de leur surface.
- **Les aires de stationnement inférieures à 1500 m²** devront comporter un arbre de haute tige pour chaque tranche de 5 places de stationnement aérien.

Les articles L111-19, L151-31 à L151-37 du Code de l'urbanisme s'appliquent. Ces articles concernent notamment les aires de stationnement attachées aux logements locatifs sociaux, aux surfaces

commerciales et salles de cinéma soumises à autorisation, les hébergements pour personnes âgées... etc.

Les aires de stationnement devront suivre les règles l'article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023 (Annexe7).

Il est exigé :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et les installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat collectif : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 300 m² de surface de plancher. • Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements. • Foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir • Logements locatifs avec prêts aidés par l'État : 1 place de stationnement
Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce : <ul style="list-style-type: none"> • Moins de 150 m² de surface de vente : 1 place min par fraction de 50 m² de surface de vente • De 150 à 300 m² de surface de vente : 3 places min par fraction de 100 m² de surface de vente • Plus de 300 m² de surface de vente : Maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux. Minimum de 4 places pour 100 m² de surface de plancher réservée à la surface de vente accueillant du public. Concernant la zone d'activité du Suroît, dans le cadre des lots concernés par des parkings mutualisés, la règle peut être assouplie à un minimum de 2 places pour 100 m² de surface de plancher réservée à la surface de vente accueillant du public. • Hôtel : 1 place par chambre • Restauration : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant/bar • Bureau – services : 1 place pour 30m² de surface de plancher de la construction <p><i>Dans le périmètre de centralité commerciale (hors OAP située en 1AUIc et la zone Ulc), aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service dont la surface de</i></p>

	<i>plancher est inférieure à 300 m².</i>
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 place par classe • Établissement d'enseignement du 2^e degré : 2 places par classe • Établissement hospitalier et clinique : 100 % de la surface de plancher • Équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et loisirs, etc. : Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
Artisanat, industriel ou entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.</i>

Dans le périmètre de centralité commerciale (hors OAP située en 1AUlc et la zone Ulc), aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service.

INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de l'emprise au sol de plus de 30 m² ;
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classes (dans le cas d'un équipement d'enseignement) ;
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement ;
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

Si la construction est située à moins de 150 mètres d'un parc de stationnement ouvert au public et mutualisable, et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes, les normes de stationnement peuvent être réduites.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

DIMENSIONS DES STATIONNEMENTS ET PLACES PMR

Les dimensions des places, des places handicapées et le pourcentage de places handicapées sont fixés ci-après :

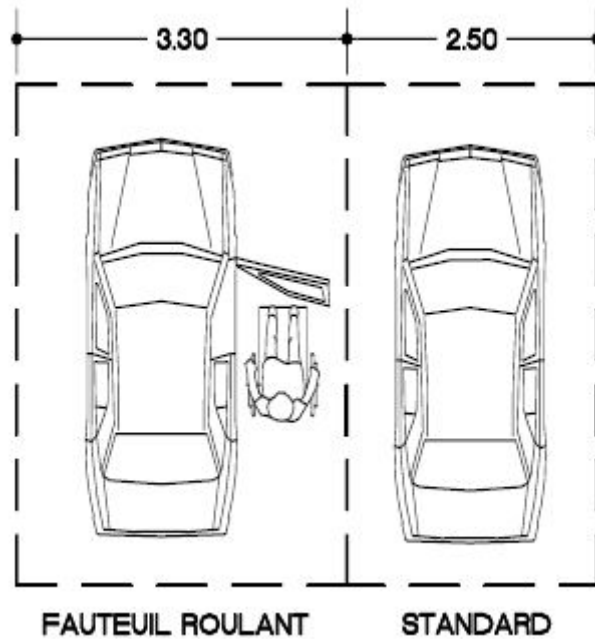
- **Installations neuves ouvertes au public**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 mètre,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



- **Installations existantes ouvertes au public**

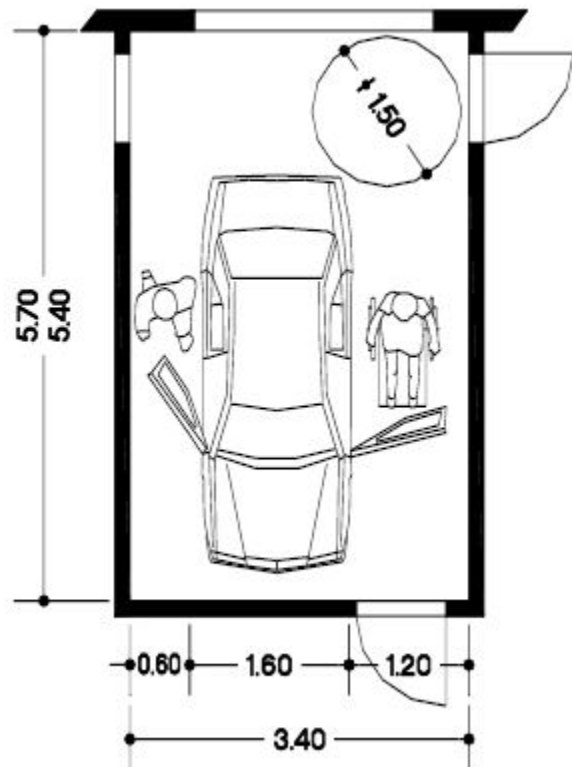
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

- **Bâtiments d'habitation collectifs neufs**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées doit avoir une largeur d'au moins 0.80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.



B- STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES

En application de l'article L151-31, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

C- STATIONNEMENT VELO

Le stationnement destiné aux vélos doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux vélos devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les vélos :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale

de 3 m² ;

- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services, il devra posséder une superficie minimale représentant 1,5% de la surface de plancher*.

8- Équipement et réseaux

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux équipements et réseaux. Elles s'appliquent à toutes les zones.

A- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucun accès motorisé ne pourra être accepté depuis un chemin piéton.

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

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.

Conformément à l'article 3.1 et suivants ainsi qu'à l'annexe 6 du règlement départemental de voirie, les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

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

B- DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

À titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetés (utilisation non domestique notamment).

Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable.

L'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur sera conditionnée à l'existence de capacités suffisantes des infrastructures et des réseaux d'assainissement, et notamment à l'achèvement des travaux en cours sur la station d'épuration de Kernevé.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable ajoutée est supérieure à 300 m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site (puits d'infiltration, tranchées drainantes, noues paysagères, bassin d'infiltration...).

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- Des solutions de gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation, rétention...) devront être systématiquement mises en place.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux. Pour les constructions nouvelles présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100 m², devra être prévue la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 litres. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques. L'installation de matériel hydroéconome est fortement préconisée.

Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

REUTILISATION DES EAUX IMPROPRES A LA CONSOMMATION HUMAINE (EICH)

Dans le cadre des opérations de construction, de rénovation ou d'aménagement, la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) – telles que les eaux grises issues des douches et lavabos ou les eaux de pluie issues des toitures – est encouragée afin de réduire le prélèvement sur les réseaux d'eau potable et de favoriser une gestion durable des ressources.

Les EICH peuvent être utilisées, à l'échelle des bâtiments ou des équipements communaux, pour :

- L'arrosage des espaces verts ;
- L'alimentation des sanitaires ;
- Tout autre usage domestique conforme aux dispositions du décret et de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs à la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Toute installation de réutilisation d'EICH doit :

- Être **déconnectée des réseaux d'eau potable** afin d'éviter toute contamination ;
- Garantir un **stockage sécurisé**, limitant les risques sanitaires tels que la prolifération d'insectes ou la contamination de l'eau ;
- Respecter les usages autorisés par le préfet et, le cas échéant, faire l'objet d'une **déclaration préalable** conformément à la réglementation en vigueur.

Les promoteurs, bailleurs et particuliers sont **incités** à intégrer ces dispositifs dans les projets neufs ou lors de rénovations lourdes, dans le respect de la santé publique et des normes environnementales.

Les usages et conditions de réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) doivent être conformes aux dispositions prévues par le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024, qui encadrent la récupération et l'utilisation des eaux grises et des eaux de pluie à des fins domestiques, en remplacement des dispositions de l'arrêté du 21 août 2008.

C- RESEAUX DIVERS (TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ELECTRIQUE...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes, seront soumis à Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension \geq 63 kilovolts), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être

réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

9- Servitude de résidence principale

Dans les secteurs d'OAP, et en application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont autorisées exclusivement en tant que résidences principales. Au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, constitue une résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an. En conséquence, toute construction nouvelle de résidence secondaire est interdite dans le périmètre de la servitude.

La servitude s'applique exclusivement aux constructions nouvelles. Les logements existants à la date d'approbation de la règle ne sont pas concernés. Lorsque le règlement est modifié et qu'un secteur précédemment soumis à la présente obligation en est exclu, les logements situés dans ce secteur cessent d'être soumis à la servitude.

Les logements soumis à la présente servitude ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme. Seule demeure autorisée la location temporaire de la résidence principale, dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L.324-1-1.

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout acte de vente ou de location ou tout acte constitutif de droits réels portant sur un bien soumis à la présente obligation doit en faire expressément mention.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE

Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone urbaine s'appliquent en complément des dispositions générales et des prescriptions graphiques.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

Zone UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. Elle correspond aux centres historiques de l'agglomération et du village de Kerdonnerch. La zone UA est divisée en deux sous-secteurs :

- **UAa : Zone urbaine centrale historique**

Correspond au centre-bourg de Belz, englobant le cœur historique de l'agglomération. Cette zone combine des fonctions d'habitat et de commerce.

- **UAb : Zone urbaine périphérique**

Englobe les noyaux bâtis traditionnels inclus dans l'agglomération ainsi que dans les villages, dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être préservés.

Ce secteur a vocation à :

- ➔ Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle ;
- ➔ Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- ➔ Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Sous conditions
	Équipements sportifs	Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET LES AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'édification d'annexes (garages...) avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les extensions des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, ou d'autres équipements d'intérêt collectif et de service public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les nouveaux commerces sauf s'ils sont implantés au sein des secteurs de centralité commerciale identifiée dans le règlement graphique.

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

2- Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdit.
- Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social.

Les modalités de calcul seront comme suit : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 45.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade

sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

DENSITE :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain.

L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- o la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- o la possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions est limitée à :

- En zone UAa : Rez-de-chaussée + 2 étages + Comble aménageable ou attique
- En zone UAb : Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble aménageable ou attique

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Faîtage	Point le plus haut
UAa	11 m	11 m	14 m	14 m
UAb	7 m	11 m	11 m	11 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut, pour les toitures à deux pans et à 3,50 mètres pour les toitures plates.

La hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Ainsi, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

4- Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

L'installation d'abri de jardin* est autorisée, sous conditions d'être non visible depuis l'espace public et d'être limitée à 10 m².

L'installation de piscine est autorisée à condition qu'elle soit installée à l'arrière de la construction principale.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53) :

- Pour les annexes, sont autorisées les toitures à versants et à monopente à condition que la toiture soit masquée par un acrotère.

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UA5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Les présentations du coefficient de biotope et de son calcul sont précisées à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Dans le cas de projets successifs, les règles du CBS s'appliquent. Ce seuil est relevé à 40 m² en zone Ui.
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction.
- Travaux d'isolation par l'extérieur.

- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UA devra atteindre un **coefficient de biotope au moins égal à 10%** de la surface du terrain. La totalité des **aires des stationnements devra être réalisée en surface écoaménageable**.

7- Article UA7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone UB

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UB est une zone à dominante d'habitat correspondant aux agglomérations de la commune de Belz et aux villages. Elle permet l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci. Deux sous-secteurs sont identifiés :

- **UBa : Zone urbaine résidentielle au sein de l'agglomération**
Correspond au tissu urbain aggloméré, principalement pavillonnaire, à vocation résidentielle dans le bourg.
- **UBb : Zone urbaine correspondant aux villages à caractère patrimonial**
Délimite les espaces urbains situés dans les villages identifiés comme présentant un intérêt patrimonial particulier. Elle englobe également le secteur du **Pont du Sach**, localisé dans la continuité de l'agglomération d'Étel.

La zone UB peut être située dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi Littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. Les modalités d'application de la loi Littoral sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales, section III – Dispositions applicables à la loi Littoral* (voir page 14 du règlement littoral).

Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du Code de l'urbanisme).

Ce secteur à vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification raisonnée et la mutation de ces espaces dans le respect des gabarits préexistants ;

Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale instituée au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme sont destinées exclusivement à l'usage de résidence principale ; les constructions nouvelles de résidences secondaires y sont interdites.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Sous conditions
	Équipements sportifs	Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'édification d'annexes (garages...) avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les extensions des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- L'installation de piscine
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve d'être liée(s) à une habitation existante, et de ne

pas dépasser 30 m² de surface d'emprise au sol cumulée par unité foncière, à la date d'approbation du PLU. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque la création d'annexes se fait par changement de destination* de bâtiments existants ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les nouveaux commerces sauf s'ils sont implantés au sein des secteurs de centralité commerciale identifiée dans le règlement graphique.

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

2- Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social.

Les modalités de calcul seront comme suit : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 45.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

DENSITE :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain.

L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- la possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions est limitée à :

- En zone UBa : Rez-de-chaussée + 2 étages + Comble aménageable ou attique
- En zone UBb : Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble aménageable ou attique

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Faîtage	Point le plus haut
UBa	10 m	10 m	14 m	14 m
UBb	6 m	10 m	10 m	10 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut, pour les toitures à deux pans et à 3,50 mètres pour les toitures plates.

La hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Ainsi, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres

superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

4- Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

L'installation d'abri de jardin* est autorisée, sous conditions d'être non visible depuis l'espace public et d'être limitée à 10 m².

L'installation de piscine est autorisée à condition qu'elle soit installée à l'arrière de la construction principale.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UB5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Les présentations du coefficient de biotope et de son calcul sont précisées à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur

- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UB devra respecter les coefficients de biotope suivants :

Zone	Surface de l'unité foncière du projet	Coefficient de biotope
UB	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	50% (dont 30% de pleine terre)

7- Article UB7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat qui correspond au tissu ancien de Saint-Cado, reconnu pour son caractère patrimonial.

La zone UC est située dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi Littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. Les modalités d'application de la loi Littoral sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales, section III – Dispositions applicables à la loi Littoral* (voir page 14 du règlement littoral).

Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du Code de l'urbanisme).

Ce secteur a vocation à :

- Conserver le caractère patrimonial de la zone.

Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale instituée au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme sont destinées exclusivement à l'usage de résidence principale ; les constructions nouvelles de résidences secondaires y sont interdites.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article UC1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- Les pollutions, les nuisances, les risques ou les dangers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les extensions des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve d'être liée(s) à une habitation existante, et de ne pas dépasser 30 m² de surface d'emprise au sol cumulée par unité foncière, à la date d'approbation du PLU. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque la création d'annexes se fait par changement de destination* de bâtiments existants ;

2- Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social.

Les modalités de calcul seront comme suit : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 45.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

DENSITE :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain.

L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- la possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles

et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions est limitée à : Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble aménageable ou attique

Sommet de la façade	Faîtage	Acrotère
6m	9m	4m

Dans le cas où la construction à édifier viendrait jouxter des constructions de hauteurs différentes, la hauteur maximale est la hauteur de la construction adjacente la plus haute.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut, pour les toitures à deux pans et à 3,50 mètres pour les toitures plates.

La hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Ainsi, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4- Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

L'installation d'abri de jardin* est autorisée, sous conditions d'être non visible depuis l'espace public et d'être limitée à 10 m².

L'installation de piscine est autorisée à condition qu'elle soit installée à l'arrière de la construction principale.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UC5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de biotope et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UC devra atteindre un **coefficient de biotope au moins égal à 10%** de la surface du terrain. **La totalité des aires des stationnements devra être réalisée en surface écoaménageable.**

7- Article UC7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone US

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone US est une zone à vocation résidentielle, définie comme un secteur déjà urbanisé conformément aux dispositions de la loi Littoral. Elle correspond au secteur de **la Lande**, caractérisé par une occupation majoritairement à dominante d'habitat.

Les modalités d'application de la loi Littoral sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales, section III – Dispositions applicables à la loi Littoral* (voir p17 du règlement littéral).

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article US1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- Les pollutions, les nuisances, les risques ou les dangers ;

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les extensions des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30m² de surface cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve d'être liée(s) à une habitation existante, et de ne pas dépasser 30 m² de surface d'emprise au sol cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque la création d'annexes se fait par changement de destination* de bâtiments existants ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2- Article US2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article US3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

DENSITE :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions est limitée à : Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble aménageable ou attique

Secteur	Sommet de la façade	Faîtage
US	7 m	10 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut (faîtage pour les

toitures à deux pans).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

La hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Ainsi, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4- Article US4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

L'installation d'abri de jardin* est autorisée, sous conditions d'être non visible depuis l'espace public et d'être limitée à 10 m².

L'installation de piscine est autorisée à condition qu'elle soit installée à l'arrière de la construction principale.

Les annexes sont limitées au nombre de 1 et à 10m².

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article US5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article US6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Les présentations du coefficient de biotope et de son calcul sont précisées à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur

de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone US devra respecter les coefficients de biotope suivants :

Tout projet situé en zone US devra atteindre un **coefficient de biotope au moins égal à 15%** de la surface du terrain. **La totalité des aires des stationnements devra être réalisée en surface écoaménageable.**

7- Article US7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone UE

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone UE correspond aux secteurs intégrant certains équipements publics, sportifs et de loisirs.

Ce secteur a vocation à :

- Il a vocation à permettre leur construction et extension.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article UE1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2- Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions principales et des extensions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut (faîtage ou autres éléments de toiture), est limitée à :

- 15 mètres, pour les bâtiments dédiés aux activités sportives couverts (gymnases, salles, vestiaires) ;
- 25 mètres, pour les équipements spécifiques nécessitant une hauteur accrue, tels que les gradins ou les tapis d'éclairage, sous réserve d'un examen d'impact paysager.

La hauteur des bâtiments annexes (vestiaires, locaux techniques, bureaux, salle associative...) est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

4- Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53) :

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures végétalisées sont préconisées.

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UE5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de biotope et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UE devra atteindre un **coefficient de biotope au moins égal à 15%** de la surface du terrain, dont au moins 10% de pleine terre.

La totalité des aires des stationnements devra être réalisée en surface écoaménageable.

7- Article UE7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Zone urbaine située en continuité de l'agglomération, cette zone accueille des hébergements touristiques et des activités de loisirs, notamment les campings et les aires de stationnement pour camping-cars présents sur la commune.

La zone UL peut être située dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi Littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. Les modalités d'application de la loi Littoral sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section III – *Dispositions applicables à la loi Littoral* (voir p17 du règlement littoral).

Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du Code de l'urbanisme).

Ce secteur a vocation à :

- Maintenir l'activité touristique de la commune.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	NON
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un camping ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- Les pollutions, les nuisances, les risques ou les dangers ;
- Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone et notamment les parcs résidentiels de loisirs.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.) ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans les campings sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités sportives et de loisirs et à des activités d'hébergement de plein air (restaurant, commerce, piscine, bâtiment de stockage, bureaux) ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

2- Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

DENSITE :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions limitée à :

Sommet de la façade	Faîtage	Acrotère
4m	9m	4m

La hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Ainsi, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4- Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

L'installation d'abri de jardin* est autorisée, d'une surface maximale de 20 m².

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UL5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de biotope et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UL devra atteindre un **coefficient de biotope au moins égal à 15%** de la surface du terrain, dont au moins 10% de pleine terre.

La totalité des aires des stationnements devra être réalisée en surface écoaménageable.

7- Article UL7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Définition (extrait du rapport de présentation)

Zone urbaine destinée à accueillir des activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- **U1a : Zone d'activités artisanales**

Ce sous-secteur regroupe des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires qui ne présentent pas de nuisances majeures. L'implantation des activités dans ce sous-secteur doit éviter les inconvénients ou les dangers importants pour l'environnement.

- Il est destiné à encadrer les activités existantes et à créer de nouvelles activités artisanales et industrielles.

- **U1b : Zone d'activités commerciales du Suroît**

Ce sous-secteur regroupe des activités sans nuisances majeures, dont l'implantation ne présente pas de risques environnementaux ou sécuritaires. Elle inclut notamment la zone d'activités économiques du Suroît.

- Il est destiné à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités.

- **U1c : Zone commerciale d'entrée de bourg**

Ce sous-secteur correspond à la zone commerciale située en entrée de bourg et intégré au sein de la centralité commerciale, n'accueille que des activités sans nuisances majeures.

- Il est destiné à conforter et à accueillir toute forme de commerce en centralité.

- **U1p : Zones portuaires**

Ce sous-secteur correspond aux espaces portuaires, maritimes et nautiques.

- Il est destiné à accueillir des activités et installations spécifiques, susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec les zones d'habitat, tout en soutenant les fonctions économiques et logistiques liées aux activités portuaires.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article U11 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

		U1a	U1b	U1c	U1p
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON	NON	NON
	Hébergement	NON	NON	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions	OUI	OUI	OUI
	Restauration	NON	OUI	OUI	NON
	Commerce de gros	OUI	NON	NON	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	OUI	OUI	NON
	Cinéma	NON	OUI	OUI	NON
	Hôtels	NON	OUI	OUI	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	NON	NON	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON	OUI	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI	NON	NON	NON
	Lieux de culte	NON	NON	NON	NON
	Établissements	OUI	NON	NON	NON

	d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	NON	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	NON	NON	NON	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI	NON	NON	Sous conditions
	Entrepôt	OUI	NON	NON	Sous conditions
	Bureau	OUI	OUI	OUI	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI	NON	NON	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	OUI	NON	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

En tous secteurs Ui :

- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, sauf en secteur U1c
- La création de plans d'eau de loisirs.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets,
- Les constructions ou installations destinées à l'élevage ou engraissement des animaux.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les constructions à usage d'habitation.

En secteurs Uip :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions en secteur

Uip.

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

En tous secteurs :

- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux et sous réserve de ne pas être au niveau du linéaire commercial ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur Uia :

- Autorisation de création ou extension des bâtiments existants à usage de locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées uniquement à l'Est de la route départementale 781.
- L'implantation d'entrepôts s'ils sont liés à une activité principale autorisée dans la zone Uia.
- Les activités d'artisanat, sauf si elles sont alimentaires. Ces activités doivent être des showrooms ou magasins d'usines conformes aux dispositions générales « Préservation et développement du commerce », page 43.
- Les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment sur la durée d'application du SCoT du Pays d'Auray.

En secteur Uib :

- Les commerces et activités de services avec accueil d'une clientèle ayant une surface de vente minimale de 250 m² ou 350 m² minimum de surface de plancher, conformément aux prescriptions graphiques du PLU relatives à la préservation et au développement du commerce.

En secteur Uip :

- Les constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

2- Article UI2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 45.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article UI3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

DENSITE :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers ou en secteur Uip de sécurité publique (surveillance).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

4- Article UI4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

FACADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

5- Article UI5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article U16 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans les zones urbaines, un coefficient de biotope* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces écoaménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de biotope et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement. (cf. Annexe 1 du règlement).

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de biotope* demandé sauf si le coefficient de biotope de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface écoaménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de biotope existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Le coefficient de biotope* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,

- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse ...)

Alors la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

Tout projet situé en zone UI devra atteindre un coefficient de biotope au moins égal à 15% de la surface du terrain. **Les aires des stationnements pour véhicules légers devront être réalisées en surface écoaménageable.** Celles pour véhicules lourds utiliseront des matériaux drainant et facilitant l'infiltration des eaux.

7- Article UI7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER

Mode d'emploi :

Les dispositions spécifiques à la zone à urbaniser (AU) s'appliquent en complément des dispositions générales, des prescriptions graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP, regroupées dans la pièce n°3, définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Zone 1AUB

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

2 catégories de zones 1AUB à vocation d'habitat existent sur la commune de Belz :

- **La zone 1 AUBa : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle en l'agglomération**

Cette zone comprend des secteurs situés en densification et en extension du bourg, destinés à être urbanisés à court terme pour répondre aux besoins résidentiels.

- **La zone 1 AUBb : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle dans les villages**

Elle regroupe les secteurs d'extension situés dans les villages, notamment dans celui de Kerclement, pour accueillir de nouveaux projets résidentiels.

Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale instituée au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme sont destinées exclusivement à l'usage de résidence principale ; les constructions nouvelles de résidences secondaires y sont interdites.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un rapport de compatibilité.

1- Article 1AUB : Occupations ou utilisations du sol

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'édification d'annexes (garages...) avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- Les nouveaux commerces sauf s'ils sont implantés au sein des secteurs de centralité commerciale identifiée dans le règlement graphique.

SONT AUTORISES :

Sont autorisés, seulement les constructions, changements de destination ou reconstructions vers les destinations inscrites dans les OAP, et à condition de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme leur compatibilité vis-à-vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte :

- Si l'OAP indique la création d'habitats, alors seuls des logements pourront être construits, ainsi que les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics du secteur concerné (bassin de rétention...) et compatibles avec l'habitat.
- Si l'OAP indique la création « d'équipements », seule l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif compatible avec l'habitat pourra être autorisée.

- Des OAP « mixte » peuvent proposer à la fois ces deux dernières destinations, les autorisant toutes deux dans les secteurs convenus.
- Sont admises, sous réserve de respecter leur règlement de zone respectif, et de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation les extensions* et réhabilitations* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

2- Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'il y a lieu, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent une part minimum de logements sociaux* ou logements aidés*.

Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social.

Les modalités de calcul seront comme suit : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 49.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°3 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

Pour les secteurs 1AUBa, s'appliquent les dispositions spécifiques au secteur Uba du chapitre relatif à la **zone UB**.

Pour les secteurs 1AUBb, s'appliquent les dispositions spécifiques au secteur Ubb du chapitre relatif à la **zone UB**.

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones, section V – Équipements et réseaux* (voir page 62 du règlement littéral).

Zone 1AUlc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

1 catégorie de zone 1AU à vocation d'activités sur la commune de Belz :

- **La zone 1 AUlc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités**

Ce secteur est destiné à devenir une future zone économique. Son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée immédiatement en fonction des besoins d'aménagement et de développement économique.

Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale instituée au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme sont destinées exclusivement à l'usage de résidence principale ; les constructions nouvelles de résidences secondaires y sont interdites.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un rapport de compatibilité.

1- Article 1AUic1 : Occupations ou utilisations du sol

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- La création de plans d'eau de loisirs.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets,
- Les constructions ou installations destinées à l'élevage ou engraissement des animaux.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.

SONT AUTORISES :

- **Sont autorisés**, seulement les constructions, changements de destination ou reconstructions vers les destinations inscrites dans les OAP, et à condition de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme leur compatibilité vis-à-vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte ;
- Les commerces de détail et les constructions à usage de restauration.

2- Article 1AUic2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 49.

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

Les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services ne doivent pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité du voisinage. Elles devront notamment :

- Limiter les émissions sonores conformément à la réglementation en vigueur ;
- Intégrer des dispositifs adaptés permettant d'assurer la maîtrise des nuisances olfactives pour les constructions et installations susceptibles d'en générer ;
- Concevoir un éclairage extérieur dirigé vers le sol et éteint hors horaires d'ouverture.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°3 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

Pour les secteurs 1AUic, s'appliquent les dispositions spécifiques au secteur Uic du chapitre relatif à la **zone UI**.

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones, section V – Équipements et réseaux* (voir page 62 du règlement littéral).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE

Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone agricole s'appliquent en complément des dispositions générales et des prescriptions graphiques.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

Zone Aa / Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Aa et Ab** sont des zones où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser.

- **La zone Aa : Zone agricole**

Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale).

- **La zone Ab : Zone agricole stricte**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute nouvelle construction et installation est interdite.

Dans ces deux secteurs, les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Ils intègrent plusieurs sites mégalithiques protégés. Les changements de destinations identifiés sur le règlement graphique y sont possibles.

Ces zones ont vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article A1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	OUI
Habitation	Logement	Sous conditions pour la zone Aa
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	OUI en zone Aa
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	OUI en zone Aa
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les communes littorales, les nouvelles constructions ou les nouvelles installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et des forêts – CDPENAF ;

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux et hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, 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.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

En secteurs Ab :

- L'implantation d'éoliennes.

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

En tout secteur :

- **Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire** sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- **Les affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- **Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif** et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les **constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public** de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), **certaines ouvrages techniques** (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) liés et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

En secteur Aa :

- Sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles :
 - **L'édification des constructions à usage de logement de fonction** strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
 - Et que l'implantation de la construction se fasse :
 - Prioritairement, à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres

(50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

- Qu'il soit limité à 45 m² ;
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.
- **Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité**, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- **L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements** nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

En tout secteur :

- **La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs**, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- **Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique** du document, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension, sous conditions ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

2- Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50) :

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension, à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale pour les constructions principales et extensions à usage d'habitation est limitée à :

- 4 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 9 mètres au faîtage

En cas de construction contiguë à un bâtiment existant, la hauteur autorisée peut être portée à celle du point le plus élevé du bâtiment voisin (au faîtage ou à l'acrotère).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut (faîtage pour les toitures à deux pans).

4- Article A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52) :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions définies à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est autorisé la construction d'une annexe accolée et/ou d'une extension sous conditions cumulatives :
 - Qu'elle n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 50m² d'emprise au sol pour les extensions (utilisable en une ou plusieurs fois) ;
 - Que la construction se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les surélévations ne devront pas dénaturer la valeur patrimoniale du bâtiment étendu.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.

5- Article A5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Pour être autorisé en zone agricole, un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues et voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article A7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir page 62 du règlement littéral).

Zone Ac / Ao

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Ac et Ao** correspondent à des parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.

- **La zone Ac : Zone aquacole en partie terrestre**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre de la commune.

- **La zone Ao : Zone aquacole du Domaine Public Maritime (DPM)**

Cette zone regroupe les espaces situés sur le domaine public maritime, réservés exclusivement aux activités aquacoles.

Ces secteurs ont vocation à :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes ;
- Permettre l'installation d'activités nouvelles du secteur aquacole ;
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article Ac1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	NON
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, 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.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de 15 jours, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- L'implantation d'éoliennes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.
- Les piscines.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Les exploitations aquacoles, à condition qu'il s'agisse :

En zone AC :

- de terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement nécessaires aux activités de la zone, d'installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage, stockage, mise en marché, bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...

- des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantier et d'une surface de plancher maximum de 35m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'exploitation conchylicole et que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.

En zone Ao :

- de cales, quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants, de bassins (couverts ou non) si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée ;
- Sous réserve que soit démontrée l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre, d'installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage, stockage, mise en marché, bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- les extensions limitées des bassins insubmersibles et bâtiments d'exploitation existants, dans la limite de 30% de leur emprise au sol ;
- la couverture des bassins insubmersibles existants.

2- Article Ac2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article Ac3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions principales et des extensions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale est limitée à :

- 6 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade ;
- 9 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé sous réserve de démonstration de contraintes techniques.

En cas de construction contiguë à un bâtiment existant, la hauteur autorisée peut être portée à celle du point le plus élevé du bâtiment voisin (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut.

4- Article Ac4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51) :

Les constructions devront :

- Être intégrées au relief existant ;
- Prendre en compte les co-visibilités et s'inscrire dans le contexte paysager.

Les pétitionnaires peuvent se référer au Guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchicoles, réalisé par le Parc Naturel Régional du Golf du Morbihan pour les aider dans la mise en œuvre de ces prescriptions.

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

FACADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.

5- Article Ac5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55) :

- Pour être autorisé en zone agricole, un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur.

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article Ac6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article Ac7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone Ap/AL

Définition

Le secteur Ap est une zone dédiée à l'extension limitée d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Le secteur AL est une zone dédiée à l'extension limitée d'activité touristique.

Ces secteurs ont pour vocation de :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes ;
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.

Ces deux secteurs sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article Ap1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

		Zone AP	Zone AL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON
	Hébergement	NON	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI	NON
	Restauration	NON	NON
	Commerce de gros	OUI	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	NON
	Cinéma	NON	NON
	Hôtels	NON	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	Sous conditions
	Lieux de culte	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	NON	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions	NON
	Entrepôt	NON	NON
	Bureau	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON

	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON
--	-----------------------------------	-----	-----

EN ZONES AP ET AL SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

Toute extension ou installation non autorisée ci-dessous.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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

En zone Ap1 : Toutes extensions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 600 m² maximum

En zone Ap2 : Toutes extensions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 200 m² maximum

En zone AL1 :

- Le changement de destination des bâtiments existants lié à une activité touristique.
- L'extension des constructions existantes, à condition ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :
 - o D'une emprise au sol de 150 m² maximum.

En zone AL2 :

Toutes extensions ou installations à destination d'une activité touristique, liée à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- D'une emprise au sol de 150 m².

2- Article Ap2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article Ap3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des extensions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale est limitée à :

- En zone AP1 : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.
- En zone AP2 : 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout.
- En zone AL1 : La hauteur maximale des extensions devra être égale à la hauteur des constructions existantes.
- En zone AL2 : 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout.

Un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé sous réserve de démonstration de contraintes techniques.

En cas de construction contiguë à un bâtiment existant, la hauteur autorisée peut être portée à celle du point le plus élevé du bâtiment voisin (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut (faîtage pour les toitures à deux pans).

4- Article Ap4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Les surélévations ne devront pas dénaturer la valeur patrimoniale du bâtiment.

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones page 54.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.

5- Article Ap5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55) :

- Pour être autorisé en zone agricole, un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur.

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article Ap6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article Ap7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE

Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone naturelle s'appliquent en complément des dispositions générales et des prescriptions graphiques.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

Zone Nds

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nds(*)** correspond aux espaces terrestres (Nds) et marins (Nds* sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-236 et R 121-4 du Code de l'urbanisme). Il intègre plusieurs sites mégalithiques protégés.

Ce secteur a vocation à :

- Ce secteur a vocation à être strictement préservé.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article Nds1 : Occupations ou utilisations du sol

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- Dans la bande des 100 mètres et hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, 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, est interdite.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions ;
- Les piscines.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- En application du Code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les conditions prévues à l'article L121-24 du Code de l'urbanisme les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et pour les 4 premières puces ci-après que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou

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

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
 - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- En application du Code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Sur la partie maritime (Nds*), les zones de mouillage (aménagement et entretien) soumises à leur réglementation spécifique.

2- Article Nds2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article Nds3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Sans objet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Sans objet.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

4- Article Nds4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Sans objet.

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Sans objet.

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures devront être composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.
- Selon l'article L.372-1 du Code de l'environnement « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Tout

propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

5- Article Nds5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

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

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article Nds7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone Na

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés, essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages, mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité, mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article Na1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	NON
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les communes littorales, les nouvelles constructions ou les nouvelles installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et des forêts – CDPENAF ;

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite des hautes eaux et hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, 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 ;
- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle que soit leur durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques ;
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions ;
- Les piscines.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- **La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs**, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- **Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique** du règlement et à l'Annexe 6, à condition :
 - Qu'ils ne conduisent pas à la création d'une construction nouvelle ;
 - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante et respectent les règles de réciprocité prévues à l'article L.111-3 du Code rural ;
 - Qu'ils ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation ;
 - Qu'ils soient intégrés à leur environnement naturel et paysager.
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles, conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension sous condition ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

2- Article Na2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article Na3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale pour les constructions principales et extensions à usage d'habitation est limitée à :

- 4 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 9 mètres au faîtage

En cas de construction contiguë à un bâtiment existant, la hauteur autorisée peut être portée à celle du point le plus élevé du bâtiment voisin (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres, mesurée au point le plus haut (faîtage pour les toitures à deux pans).

4- Article Na4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52) :

- o Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions définies à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est autorisé la construction d'une annexe accolée et/ou d'une extension sous conditions cumulatives :
 - Qu'elle n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 50m² d'emprise au sol pour les extensions (utilisable en une ou plusieurs fois) ;

- Que la construction se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les surélévations ne devront pas dénaturer la valeur patrimoniale du bâtiment.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.
- Selon l'article L.372-1 du Code de l'environnement « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équinés ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

5- Article Na5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

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

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article Na7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone NL

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

- Encadrer les activités de loisir et de tourisme

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article NL1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et des forêts – CDPENAF ;

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception de 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 ;
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations ;
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les mobil-homes ;
- Les piscines.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2- Article NL 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article NL3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale est limitée à :

- 3 mètres à l'acrotère,
- 7 mètres au faîtage

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

4- Article NL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Sans objet.

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.
- Selon l'article L.372-1 du Code de l'environnement « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

5- Article NL5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

6- Article NL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article NL7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

Zone NI/Nc

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NI** est spécifiquement réservée à l'accueil et au fonctionnement des constructions et installations liées à la gestion des déchets, incluant les infrastructures nécessaires à une déchetterie.

Le secteur à vocation d'accueillir des infrastructures d'intérêt général.

La **zone Nc** est destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Article Nc1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

		Zone Ni	Zone Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON	NON
	Restauration	NON	NON
	Commerce de gros	NON	OUI
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	NON
	Cinéma	NON	NON
	Hôtels	NON	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON	NON
	Lieux de culte	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI	NON
	Industrie	NON	NON
	Entrepôt	NON	NON
	Bureau	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON	NON	

SONT INTERDITS LES ACTIVITES, LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL SUIVANTS :

- Toutes installations et constructions non autorisées ci-dessous.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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

En secteur Ni :

- Toutes constructions, installations, infrastructures ou annexes **nécessaires au fonctionnement de la déchetterie**, y compris :
 - bureaux d'accueil ou de gestion,
 - abris pour agents,
 - équipements de protection environnementale (rétention, bassins, clôtures paysagères, etc.).
 - locaux de stockage ou de tri
 - quais de dépôt
 - locaux d'exploitation
- **Autres équipements publics ou techniques compatibles** avec la vocation du site et respectant les objectifs de gestion durable des déchets.
- **Aménagements paysagers et de voirie internes** nécessaires à l'accessibilité, la sécurité et à l'intégration du site.

En secteur Nc :

- **L'extension limitée d'une activité économique existante**, à condition :
 - qu'elle soit strictement contiguë à un bâtiment existant,
 - qu'elle soit nécessaire au maintien ou au développement modéré de cette activité,
 - qu'elle ne compromette pas la vocation naturelle ou paysagère de la zone,
 - qu'elle respecte une **emprise au sol maximale de 600 m²**.

2- Article Nc2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3- Article Nc3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 50).

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale est limitée à :

- 3 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 7 mètres au point le plus haut de la toiture.

En cas de construction contiguë à un bâtiment existant, la hauteur autorisée peut être portée à celle du point le plus élevé du bâtiment voisin (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

Un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé sous réserve de démonstration de contraintes techniques.

4- Article Nc4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 51).

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

FAÇADES* ET PIGNONS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 52).

OUVERTURES ET OUVRAGES EN SAILLIE

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES TOITURES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 53).

LES CLOTURES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les clôtures seront composées d'essences végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.
- Selon l'article L.372-1 du Code de l'environnement « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- o 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- o 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- o 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- o 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- o 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- o 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- o 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- o 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- o 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

5- Article Nc5 : Performance énergétique et environnementale

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55).

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

En complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 55) :

- Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

REVETEMENTS DE SOLS

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

6- Article Nc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GENERALITES

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

ESPACES LIBRES*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

PLANTATION*

Voir les dispositions applicables à l'ensemble des zones (page 56).

7- Article Nc7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section IV – *Stationnement* (voir page 57 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions applicables à l'ensemble des zones*, section V – *Équipements et réseaux* (voir Équipement et réseaux page 62 du règlement littéral).

ANNEXES AU RÈGLEMENT

ANNEXE 1 : Le coefficient de biotope

Le coefficient de végétalisation



Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à la surface totale du terrain considéré.

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

Les surfaces éco aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de pleine terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.

Histoire

Le CBS s'inspire d'un concept innové dans la ville de Berlin fin des années 90, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. C'est la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 qui introduit en France la possibilité d'imposer dans les PLU «une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Objectifs

- ◇ Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- ◇ Intégrer la nature en ville
- ◇ Restaurer ou développer les corridors écologiques, notamment la trame brune
- ◇ Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- ◇ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ◇ S'adapter au changement climatique

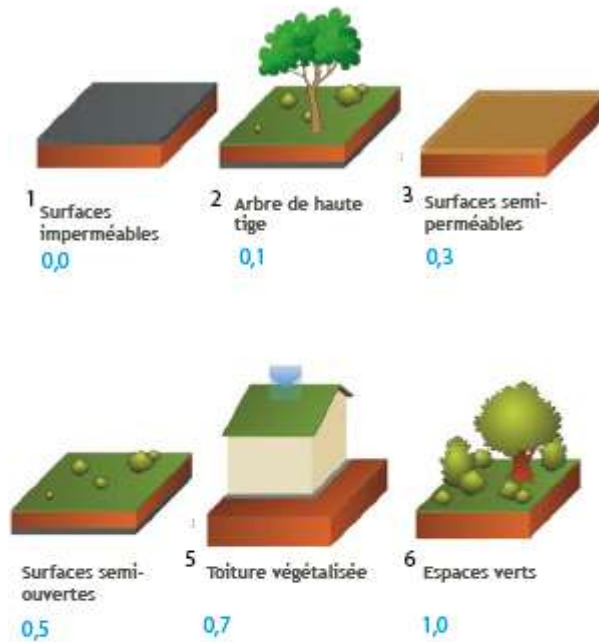
Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation permettant l'infiltration des eaux de pluie. Favorise l'évapotranspiration.

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration et récupération des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

6. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIODIVERSITÉ.

ADEME. Page 63

Exemples

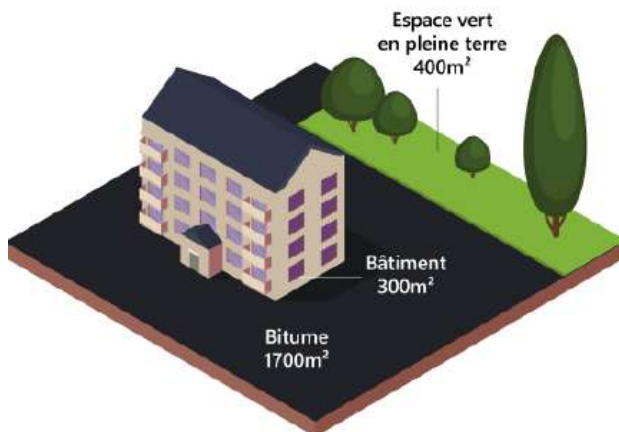
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

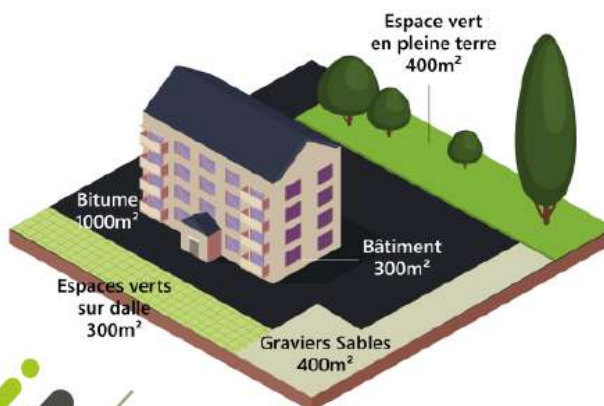
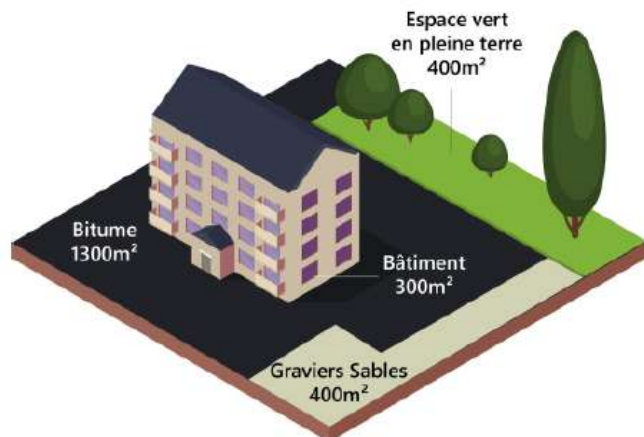
Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



Exemple 3

$$C = (1000 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 300 \times 0,7 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 730 / 2040$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$



ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives

Liste des plantes invasives avérées et installées dans le Morbihan en 2011 :

Nom scientifique	Nom commun
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense*
<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crépue*
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante*
<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Jussie à grandes fleurs*
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil*
<i>Polygonum polystachyum</i>	Renoué à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du japon
<i>Reynoutria sachalinensis / x bohémica</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique
<i>Senecio cineraria</i>	Séneçon cinéraire

* plante aquatique

Source : Quéré & al., 2011 ; Rivière 2007

Cette liste est non-exhaustive, pour plus de détails, se référer à « la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », CNBN, 2016.

ANNEXE 3 : les essences végétales locales préconisées

Arbres		Plantes à fleurs		Petits arbres, arbustes et buissons	
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Bruyère commune	<i>Calluna vulgaris</i>	Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Bourdaïne	<i>Fragula alnus</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Groseille à grappes	<i>Ribes rubrum</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>			Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>			Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Cornier	<i>Sorbus domestica</i>			Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>			Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>			Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>			Nerpun commun	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>			Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>			Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>			Saule cendré	<i>Salix atrochereza</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrastrer</i>			Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>			Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>			Saule romarin	<i>Salix rosmarinifolia</i>



Sources et pour plus de détails :
 - Arbres et arbustes du bocage - Département d'Ille-et-Vilaine - 2021
 - Essences d'arbres et arbustes pour une biodiversité locale - Guide de la zone massif armoricain - Association POLLINIS - Mai 2021

ANNEXE 4 : Liste des éléments du patrimoine protégés

La liste des éléments du patrimoine protégé est issue de l'étude réalisée par le cabinet Wagon en juillet 2022. Voici l'étude en question :

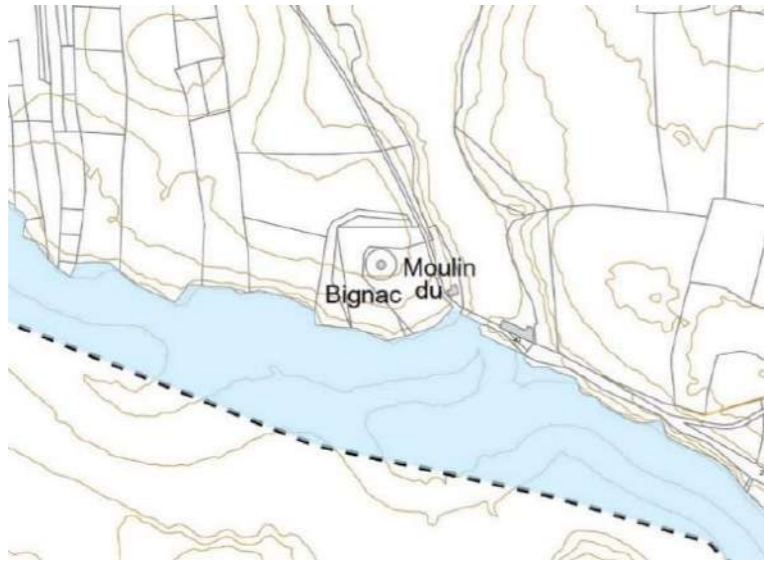

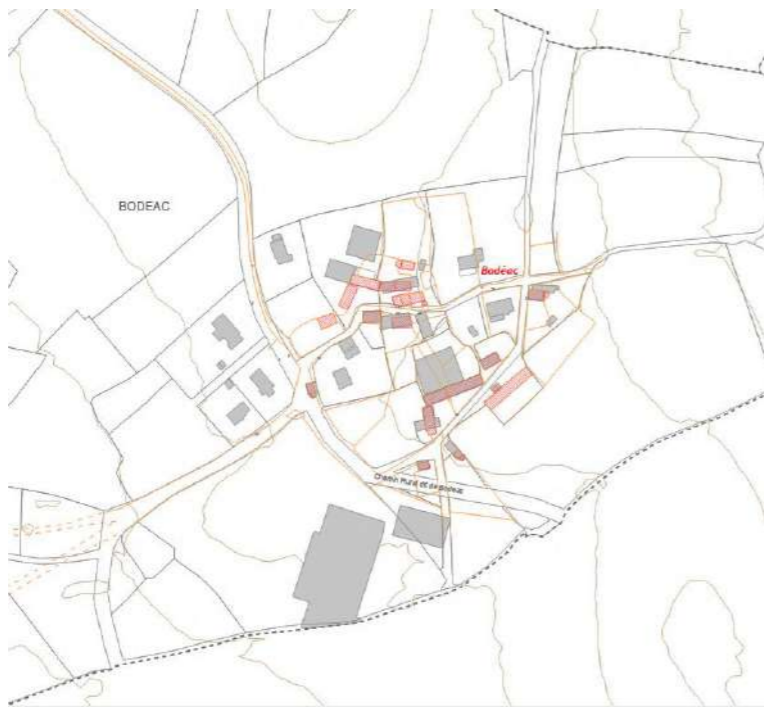

VILLE DE BELZ – UDAP DU MORBIHAN




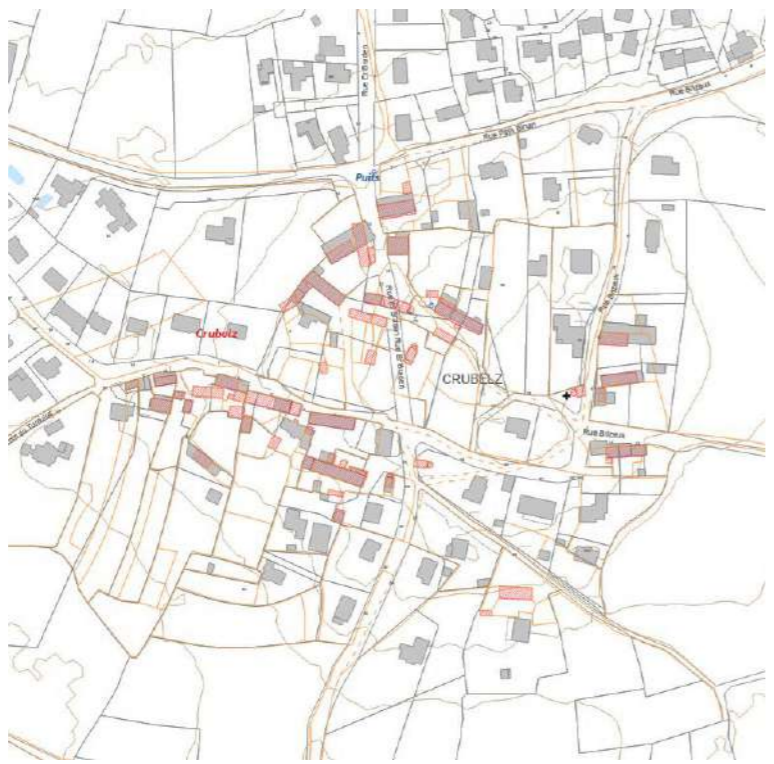



**PROJET DE DELIMITATION SPR
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BELZ**



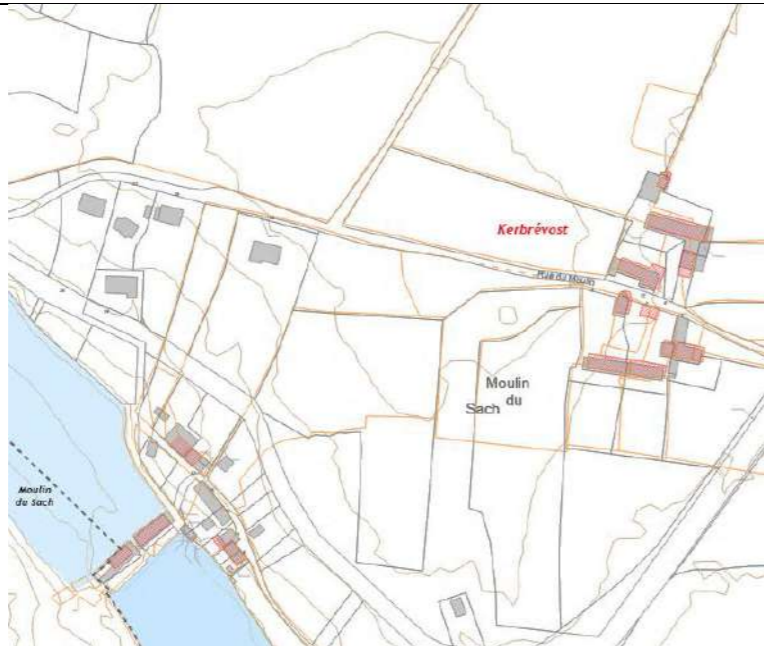
Hameaux & écarts

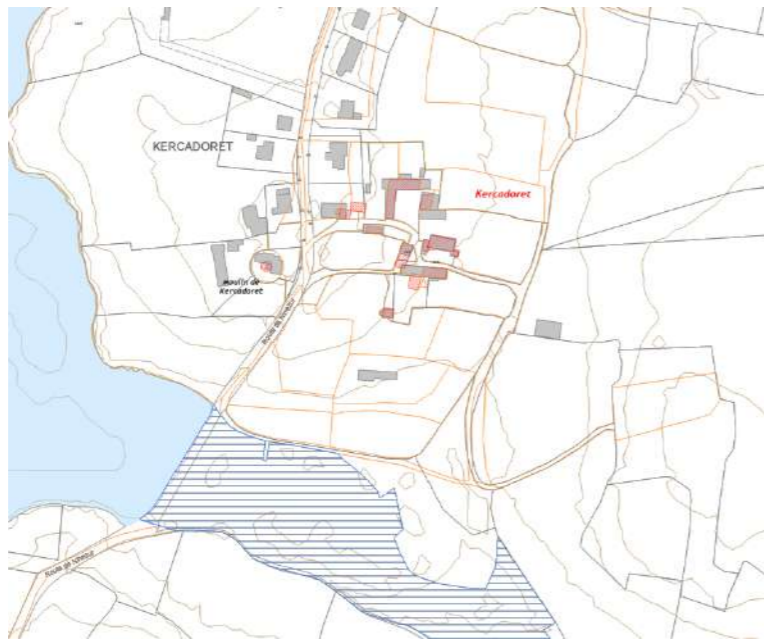

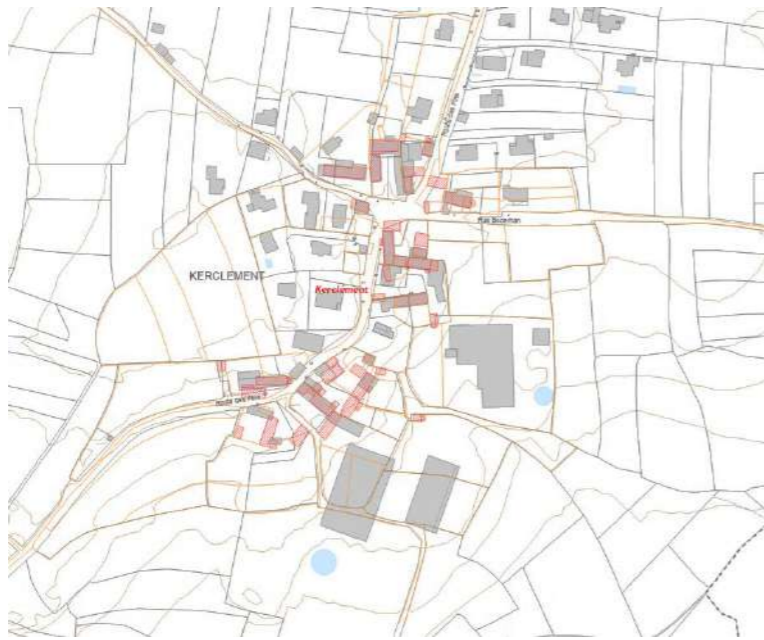

DOCUMENT D'ETUDE
1^{er} juillet 2022



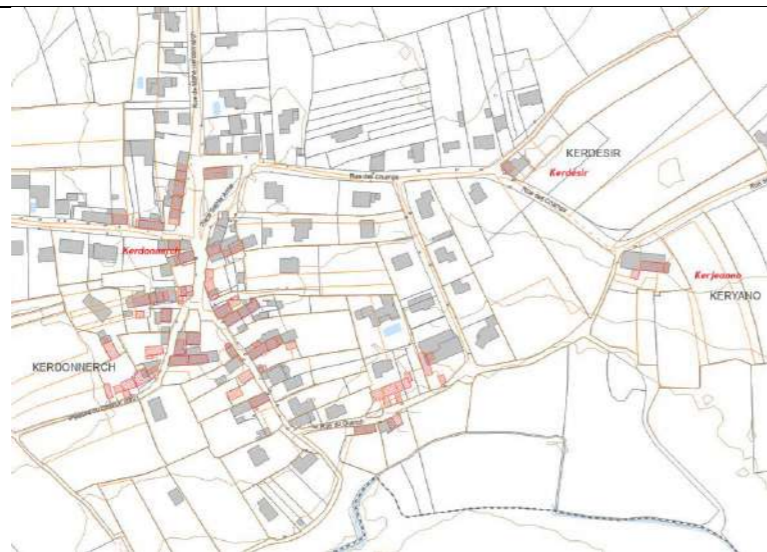
NOM	PLAN NAPOLÉONIEN DE 1845 Report en rouge sur cadastre actuel	PHOTOS	COMMENTAIRES	INTÉRÊT PATRIMONIAL ENJEUX SPR * : immeuble d'accompagnement ** : immeuble intéressant *** : immeuble remarquable
BIGNAC MOULIN A VENT			<p>Un moulin à marée fut construit vers 1856 sur le Sac'h par M. Paissel qui acquit le bras de mer pour en faire un étang et fit élever le moulin à vent, dit du Bignac.</p> <p>Du premier n'est conservée que la digue et des fondations.</p>	<p>Qualité paysagère et architecturale.</p> <p style="text-align: right;">**</p>
BODEAC			<p>Cet écart, d'une ancienne seigneurie de la paroisse de Belz, est cité en 1679 comme métairie noble. Les bâtiments les plus anciens appartiennent à une ancienne ferme à deux logis alignés des 17^e et 18^e siècles accompagnés d'un puits daté de 1868. Une maison attenante mais en ruine possède un escalier extérieur en pierre. Des dépendances dont une dépendance bâtie auprès d'un bloc de granite (ancienne stèle gauloise ?) complètent cet ensemble remarquable mais altéré. Deux autres fermes occupent la partie nord du hameau : l'une a été complétée d'une maison à étage dans les années 1920. Un fournil un peu à l'écart à l'ouest appartient à une ferme disparue.</p>	<p>Bel ensemble malgré des ajouts périphériques du 20^e siècle. Habitat traditionnel, puits, murets en pierre.</p> <p style="text-align: right;">**</p>

<p>CROIX-JEAN</p>		 	<p>L'écart Saint-Jean est constitué d'une ferme unique dont le mur de clôture intègre une croix de pierre médiévale.</p> <p>La ferme est une ancienne métairie de la seigneurie de Kerlutu dont Gabriel Sébastien de Rosmadec, seigneur du Plessis de Rosmadec fait une déclaration au roi en 1684. Le pignon d'un des bâtiments, percé d'un jour avec arc en accolade, en témoigne peut-être. Un logis à étage a été ajouté au cours du 19^e siècle.</p>	<p>Aujourd'hui gagné par l'urbanisation pavillonnaire.</p> <p style="text-align: right;">**</p>
<p>CRUBELZ</p>		  	<p>Cet ancien village a été aménagé sur les traces d'une occupation néolithique : tumulus fouillé par G. de Closmadec en 1864 et entièrement arasé, menhir isolé. Au sud-ouest, se trouvait un moulin à vent, dit de Keryargon, cité dès 1811, mais aujourd'hui disparu.</p> <p>Composé de près d'une dizaine de ferme figurées sur les cadastres du 19^e siècle, le hameau présente un habitat rural intéressant avec logis dont les plus anciens datent du 17^e siècle, dépendances, fournils, puits, et jardins clos de murs.</p> <p>Une ancienne ferme du 17^e siècle se dote d'une cour fermée par un mur haut percé d'une grande arcade charretière.</p>	<p>Ensemble rural riche quoique remanié. Croix de chemin</p> <p style="text-align: right;">**</p>

<p>ILE DU RIEC'H</p>			<p>L'île accessible par bateau débarquant sur la cale (20^e siècle) située au sud. Siège du doyenné de Belz entre le 11^e et le 13^e siècle, cette île était avec des îles de Héau, et Fandouillet propriété du sire de Rosmadec. Elle ne fut occupée que par une maison au sud figurée sur le cadastre de 1845 et sur laquelle fut bâtie la maison actuelle. Une seconde bâtisse qui, selon la tradition orale aurait été la maison du gardien des parcs à huîtres, occupe le site. A un étage et dépendance à toit à une pente, elle s'inscrit dans un enclos et domine la cale et son terre-plein.</p>	<p>Site naturel remarquable</p> <p style="text-align: right;">***</p>
<p>ILE NICHTARGUER</p>			<p>Image emblématique de la commune, la maison posée au 19^e siècle sur l'île Nichtarguer, fut bâtie en 1894 par un négociant d'Etel pour servir au gardien des parcs ostréicoles environnants. Ce petit bâtiment d'un seul niveau sous une couverture à deux pans et croupes est entouré d'un mur d'enclos bas et pourvu d'une cale.</p>	<p style="text-align: right;">***</p>
<p>KERBREVOST</p>			<p>Ecart situé près de la rivière du Sac'h et de son moulin à marée, composé de deux anciennes fermes dont une de forme longère date du 17^e siècle. La seconde avec four à pain et dépendances se dote d'un grand logis à un étage du 18^e siècle.</p>	<p>Ensemble complété de maisons de type pavillonnaire.</p> <p style="text-align: right;">**</p>

<p>KERCADORET</p>			<p>Le village, sur une hauteur en bordure de la rivière d'Étel, possédait un moulin à vent dépendant au 17^e siècle de la seigneurie de Kercadio à l'emplacement duquel fut bâtie vers 1900 une maison. Au sud de son enclos s'éleva un menhir. Une ancienne maison de prêtre conserve en façade son ornementation (calice, hostie, poissons, roue solaire) et l'inscription : LE CADIC 1620. Les dépendances sont disposées dans un long bâtiment du 17^e siècle et sont complétées au sud par une grange à escalier extérieur.</p> <p style="text-align: right;"><i>Source Inventaire</i></p>	<p>Ensemble intéressant mais quelque peu dénaturé</p> <p style="text-align: right;">**</p>
<p>KERCLEMENT</p>			<p>Le site atteste une occupation dès le Néolithique : dolmen à l'ouest du village (sans protection MH), et cinq stèles près de la chapelle.</p> <p>Un manoir cité en 1448 occupait le village au centre duquel la chapelle dédiée à saint Clément a été reconstruite en 1856 (une croix de pierre médiévale est plantée à ses côtés. En contrebas coule une fontaine bâtie en 2001 et alimentant un lavoir placé sous les frondaisons.</p> <p>Plusieurs fermes du 17^e siècle constituent le noyau ancien dont une, remaniée et complétée d'un four à pain, possède un escalier en pierre extérieur ainsi qu'un monogramme du Christ, IHS, inscrit sur le tableau de la porte basse.</p>	<p>Village intéressant mais gagné au nord par les zones pavillonnaires.</p> <p style="text-align: right;">**</p> <p style="text-align: right;"><i>Manque photo dolmen</i></p>

**KERDONNERC'H –
KERDESIR – KERYANO**

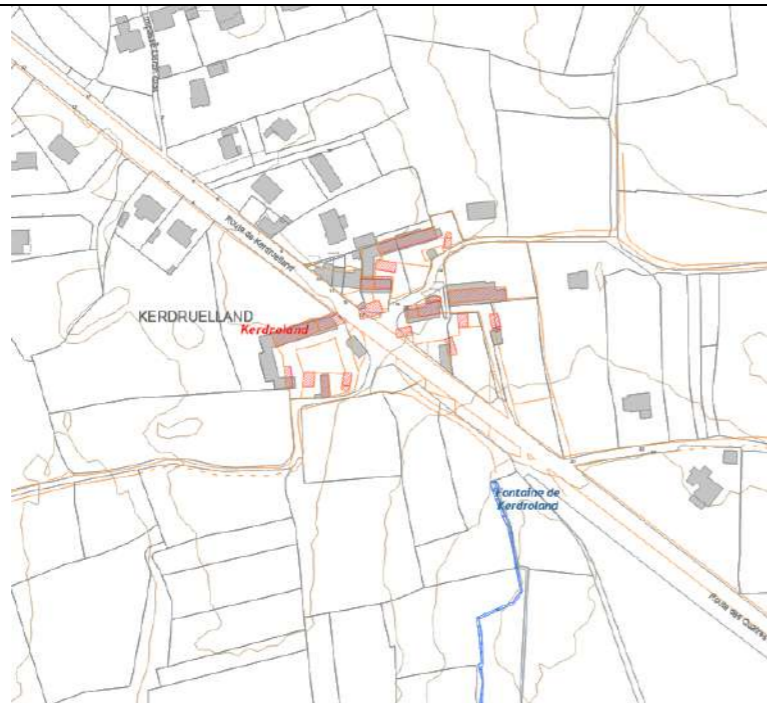


La chapelle de Kerdonnerch, dédiée à sainte Anne, a été rebâtie en 1829 sur un commun du village. Plusieurs maisons à combles en surcroît, avec ou sans escalier extérieur, ainsi que d'anciennes fermes avec logis et dépendances (fours, puits, crèches...) constituent le patrimoine de cet écart. Le noyau ancien a été complété de nouvelles habitations dans les années 1920-1930 puis entouré par du pavillonnaire dès les années 1960

Patrimoine intéressant mais quelque peu dilué dans les extensions du 20^e siècle

**

KERDRUELLAND


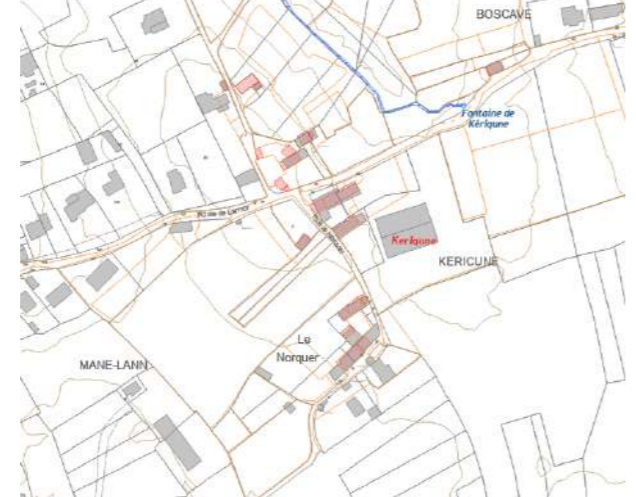

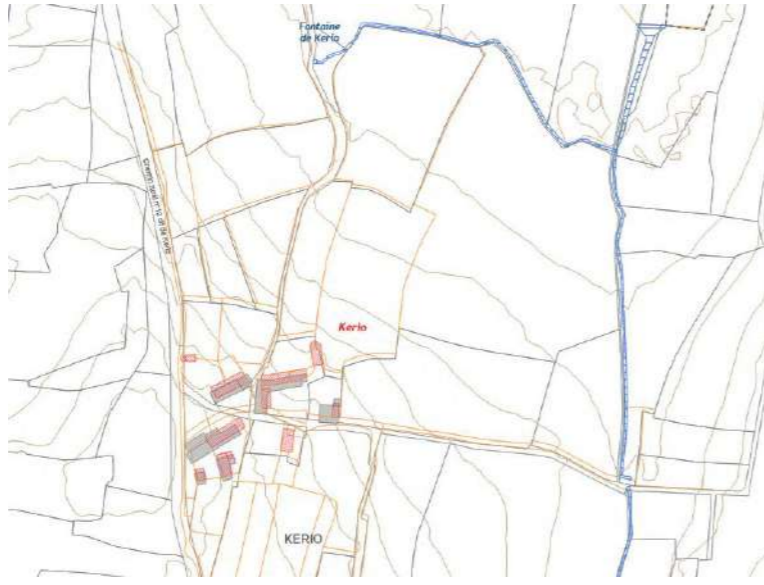



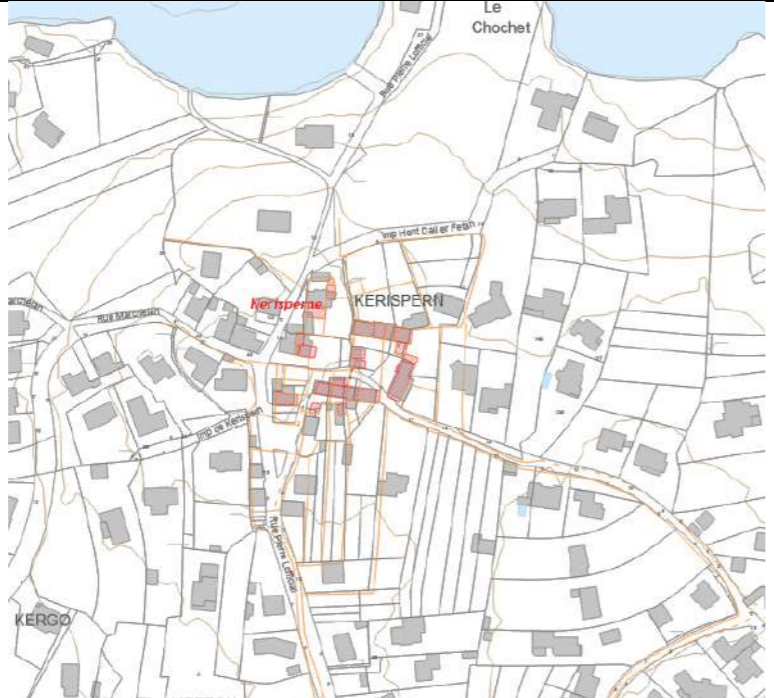
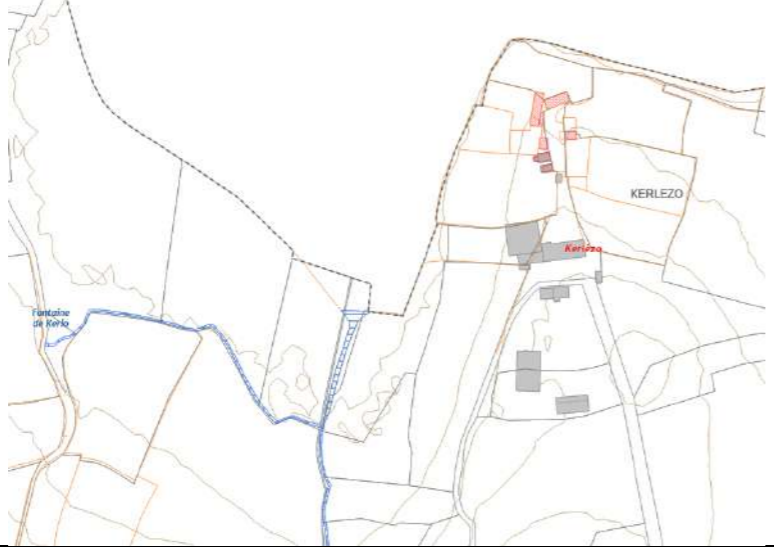
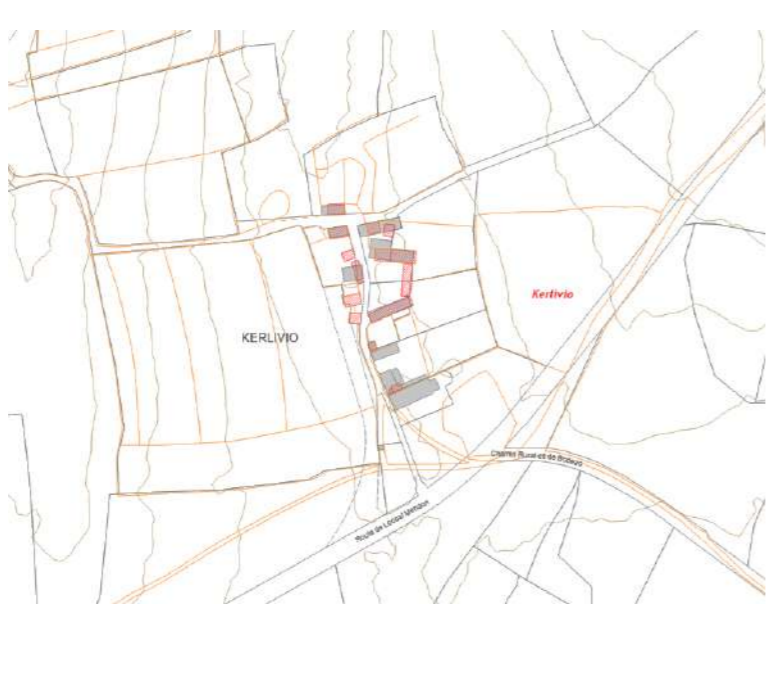

La fontaine qui alimente un lavoir a été rebâtie en 2003

A voir


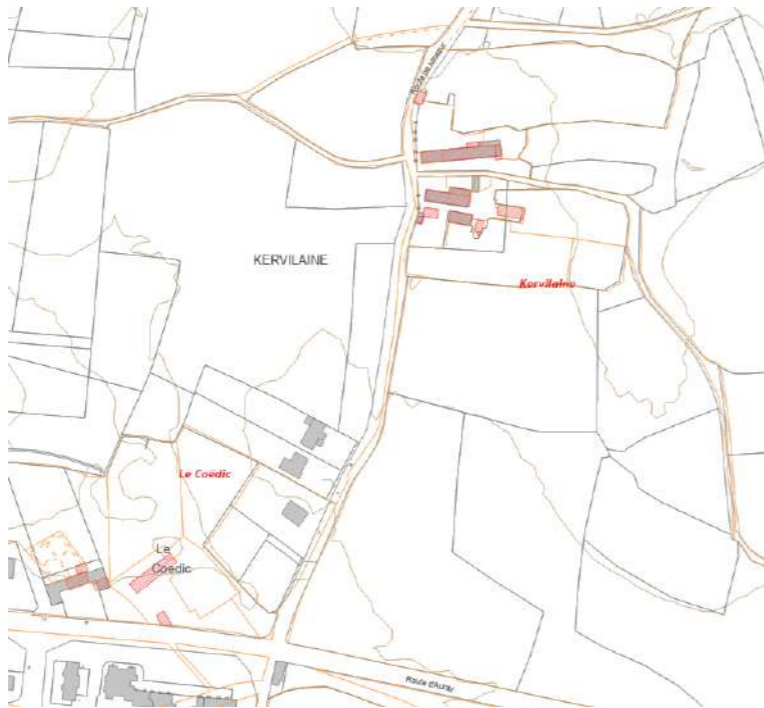


<p>KERGALLAN</p>			<p>Écart composé de cinq fermes dont trois ont été reconstruites dans le premier quart du 20^e siècle avec l'ajout d'une maison de type ternaire des années 1910-1920.</p>	<p><i>A voir</i></p>
<p>KERGO</p>			<p>Le village côtier de Kergo s'est développé à partir d'un noyau ancien à la suite de la construction du pont Lorois en 1844 et du percement des routes départementales D 9 et D 781. Les maisons les plus anciennes sont des maisons de pêcheurs</p>	<p>Patrimoine intéressant mais dilué **</p>
<p>KERGUEN</p>			<p>L'écart est constitué d'une ancienne ferme du 17^e siècle avec ses dépendances remaniées aux 19^e et 20^e siècles. A quelques mètres au nord, un vaste enclos de plan rectangulaire est délimité par un haut mur en pierre ouvert au sud par un passage (ancienne baie charretière en partie détruite) au-devant duquel sont plantées deux stèles gauloises ; une troisième stèle est située dans l'enclos. Ce grand quadrilatère est doté sur le côté gauche de l'entrée d'une petite tourelle de plan rectangulaire dont seul le premier niveau est conservé ; celui-ci inclut une canonnière et une ouverture communiquant avec l'espace intérieur de l'enclos. Côté droit et dans l'enclos même, un bâtiment (dépendance) qui pourrait avoir été construit au 18^e siècle s'adosse à la muraille.</p>	<p>Enclos remarquable, vide de construction exception faite de la dépendance, qui pourrait dater du 17^e siècle dont l'histoire n'est pas connue. Présence de trois stèles gauloises. **</p>

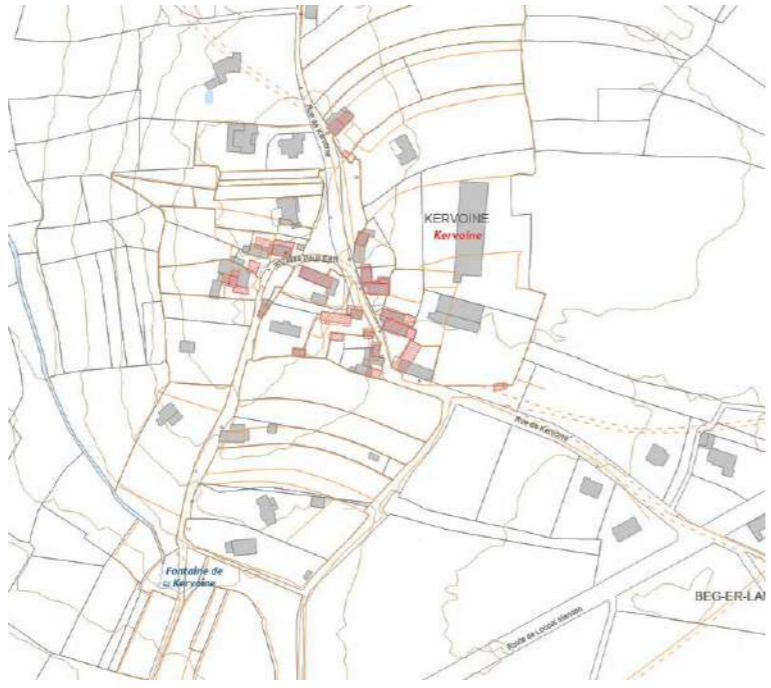

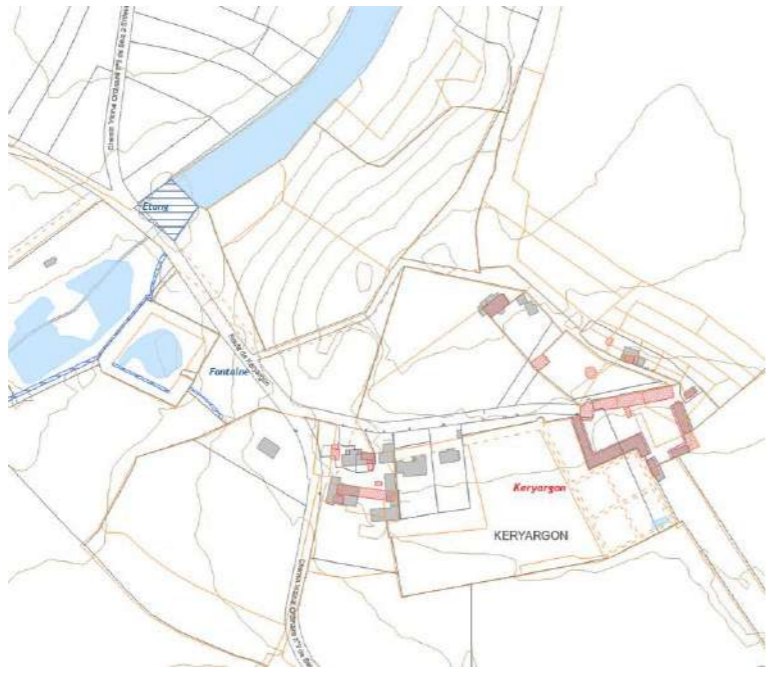

				
<p>KERGUERHAN</p>			<p>Hameau très remanié dans lequel subsiste à l'ouest en bordure du chemin côtier une petite maison de pêcheur à pièce unique et escalier extérieur en pignon donnant accès au grenier.</p>	<p>En partie détruit *</p>
<p>KERHUEN</p>		 	<p>Cet ancien village est constitué de deux entités. La première au nord près de la rivière regroupe plusieurs maisons de pêcheurs et fermes avec dépendances des 17^e et 19^e siècles, réparties au nord et à l'est d'un ancien commun. Au sud et auprès des deux dolmens implantés sur un point haut (classés au titre des Monuments historiques), une ferme possède plusieurs corps de bâtiments sur une cour.</p>	<p>Ensembles intéressants mais gagnés par l'urbanisation du 20^e siècle. **</p>



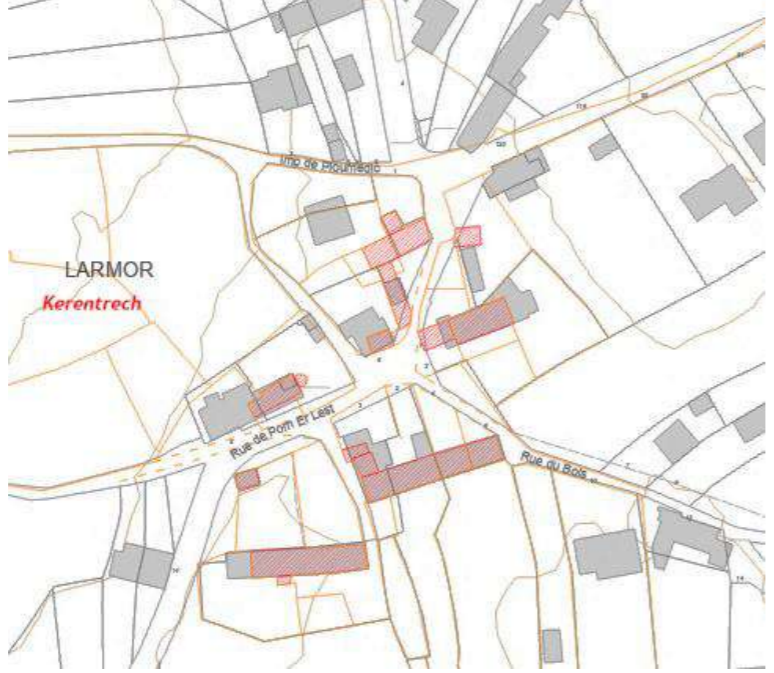

				
<p>KERICUNE</p>			<p>Ancienne ferme dont le corps de logis a été remanié. Deux hangars agricoles complète l'ensemble. Une petite maison du 16^e siècle a été modifiée au cours du 19^e siècle</p>	<p>Ensemble dénaturé *</p>
<p>KERIO</p>			<p>Cet écart, implanté au bord de la route menant à la pointe du même nom, est composé de deux anciennes fermes, une maison d'ostréiculteurs de la seconde moitié du 19^e siècle et d'une petite maison des années 1920. La première ferme, à l'allure bourgeoise et perpendiculaire au chemin, s'ouvre sur un grand jardin clos de murs et de dépendances. La seconde, près de la route, est un ancien logis-étable du 17^e siècle avec dépendances et puits à margelle.</p>	<p>Ensemble intéressant dans un environnement paysager préservé. **</p>

<p>KERISPERN</p>			<p><i>A voir</i></p>	<p><i>A voir</i></p>
<p>KERLEZO</p>				<p><i>A voir</i></p>
<p>KERLIVIO</p>			<p>Cet ensemble, qui comprenant trois fermes, inclue un corps de ferme avec étable du 18^e siècle portant le nom de son commanditaire : PAISSEL SATURNIN. Un puits orné sur la potence de la margelle de masques est situé au-devant de la façade. Au sud et un peu à l'écart, subsistent les ruines d'un fournil.</p>	<p>Ensemble intéressant mais dénaturé qui a fait l'objet de restaurations et d'ajouts au 20^e siècle peu maîtrisés. *</p>



<p>KERLOURDE</p>			<p>Ecart rebâti dans les années 1950.</p>	
<p>KERLUTU</p>			<p>L'ancien manoir du 15^e siècle, appartenant à Pierre Urvoy, cité en 1427 est aménagé dans une cour enclose de murs dont subsistent un grand portail charretier en forme d'arcade en arc brisé et une petite arcade piétonne. Le logis initial se compose d'un niveau en rez-de-chaussée partagé entre la grande salle dotée d'une cheminée monumentale et la cuisine. Une chambre occupe le niveau supérieur desservi par une tour d'escalier en vis en pierre cantonnant la façade arrière. Après des aménagements conséquents au 17^e siècle, la demeure a été modifiée au 19^e siècle avec des modifications et la surélévation de la charpente. Le manoir et ses dépendances disposées en L sont annexés depuis la seconde moitié du 20^e siècle à des fonctions agricoles et sont contraints à la ruine.</p>	<p>Site en état de ruine avancée. ***</p>
<p>KERNOURS</p>		 	<p>Ce village, proche de la fontaine de dévotion de Kernous édifiée au 18^e siècle, était à la fin du Moyen Age une seigneurie de Belz. Il rassemble trois fermes dont la plus ancienne est un bâtiment du 17^e siècle avec escalier extérieur (toujours en exploitation). Entre les deux exploitations se dresse la chapelle Notre-Dame de la Clarté de la fin du 17^e siècle. Le hameau présente un puits à potence ornée de boules, de masques, d'un cœur, d'un calice et d'un ostensor.</p>	<p>Ensemble rural intéressant. **</p>

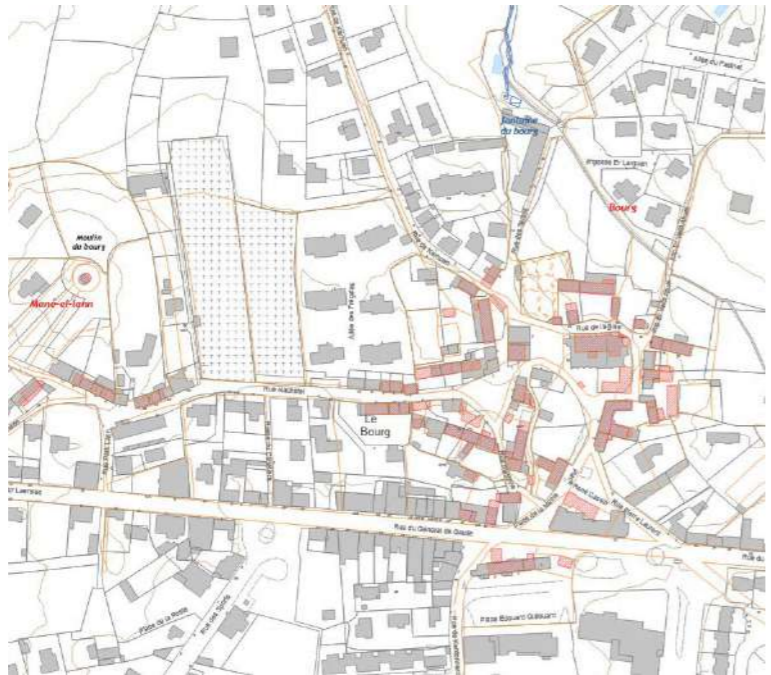


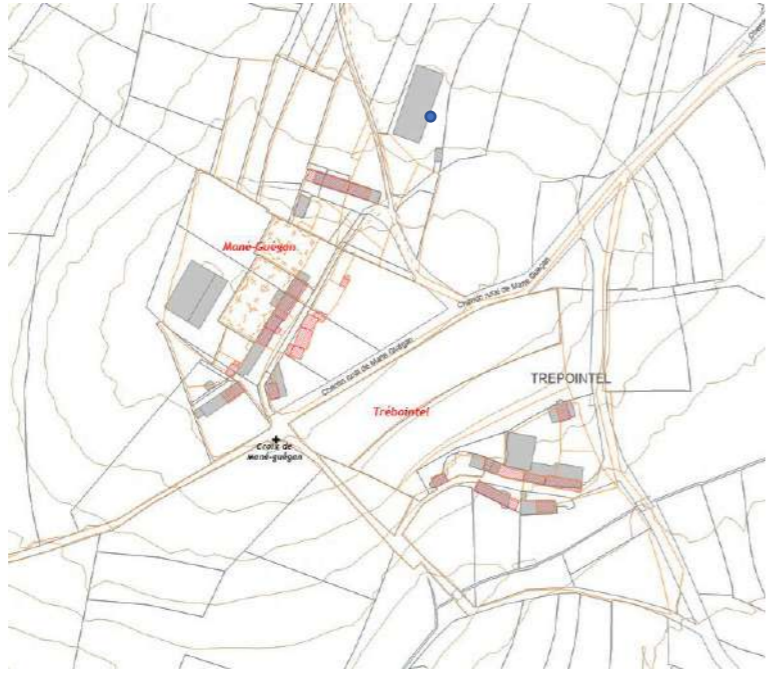


				
<p>KERVILAINE</p>		 	<p>Cet écart avec croix de chemin à bras pattés et gravures, dite de Park-er-Groez, déplacée en 2006 de l'autre côté de la route, se compose de deux fermes très remaniées. L'une porte la date de 1664, l'autre composée d'un logis du 17^e siècle et d'un logis étable du 18^e siècle a été complétée d'un nouveau logis vers 1920. Les vestiges d'un pressoir sont visibles dans le jardin.</p>	<p>Ensemble intéressant malgré quelques remaniements</p> <p style="text-align: right;">**</p>

<p>KERVOINE</p>			<p>Ce hameau, possédant au nord par une croix de chemin de 1819, rassemble plusieurs corps de logis anciens dont un appartenant sans doute à une famille noble du 16^e siècle. Celui-ci, à un étage, se dote de deux fenêtres à traverse à linteau orné d'un arc en accolade. Une tourelle d'escalier flanque la façade arrière. A la sortie du hameau, un grand corps de logis du 17^e siècle avec lucarnes possède encore son enclos et ses dépendances. Fournils, dépendances et maisons des 19^e et 20^e siècles complètent l'ensemble rural.</p>	<p>Ensemble intéressant</p> <p style="text-align: right;">**</p>
<p>KERYARGON</p>			<p>Le manoir de Keryargon appartenant aux Guihomarhou est à l'origine au 15^e siècle un logis à salle basse cantonné de deux salles symétriques surmontées d'une chambre chacune. Des dépendances viennent compléter le logis autour de la cour au 16^e siècle, période au cours de laquelle des lucarnes (une seule est conservée mais remontée) sont ajoutées sur le logis. Jacques de Trévellec, seigneur de Bréhet acquit le bien en 1675 et réalise des aménagements (nouvelles lucarnes, corps de passage et fournil...) et fait édifier la chapelle et un colombier.</p> <p>La fontaine à l'extérieur du manoir est aujourd'hui ensevelie sous les broussailles ; elle alimente un étang clos de murs.</p>	<p>Manoir dans un grand enclos, fontaine</p> <p style="text-align: right;">***</p>

<p>LA MADELEINE</p>			<p>Le site était occupé par une léproserie avec chapelle, entourée d'un fossé et d'un talus cités en 1725. Des ruines sont traditionnellement attribuées à cet établissement religieux. Un terrain, long et étroit, bordant un chemin dit la Corderie évoque une activité artisanale pratiquée ici jusqu'à la Première Guerre Mondiale.</p> <p>La ferme, côté est, est un ensemble rural particulièrement intéressant du 18^e siècle constitué d'un logis à grenier en surcroît à porte haute initialement accessible par un escalier disparu. Dans son alignement a été bâtie une grange étable.</p> <p>Le centre de la cour est occupé par une dépendance du 18^e siècle et un puits.</p>	<p>Bel ensemble rural avec croix de chemin, puits et dépendances</p> <p>**</p> <p><i>Manquent deux croix allée des cordiers</i></p>
<p>LARMOR</p>			<p>Ce village côtier (ancien Kerentrech : village du passage par l'eau) est implanté sur une petite péninsule de la rivière d'Etel.</p> <p>Quelques fermes du 17^e siècle avec dépendances et puits en constituent aujourd'hui encore le noyau ancien augmenté à partir des années 1870 de petites maisons de pêcheurs, de maisons à un étage de type urbain, et de maisons basses des années 1920 qui ne manquent pas d'intérêt.</p>	<p>Qualité du site entre la rivière d'Etel et la rivière du Sac'h.</p> <p>Architecture traditionnelle du 17^e siècle.</p> <p>Ramification de zones pavillonnaires.</p> <p>**</p>

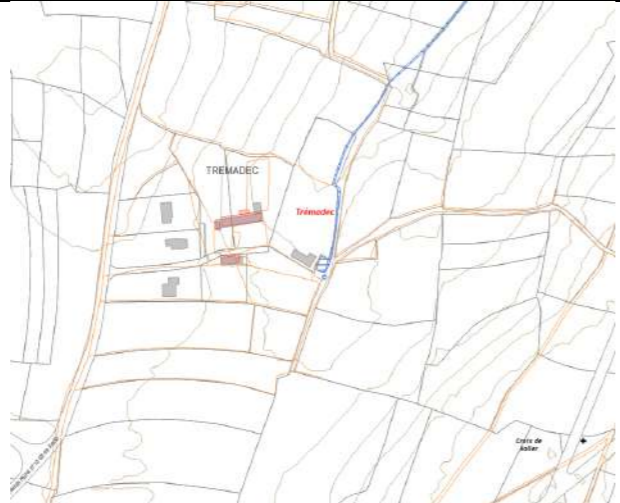
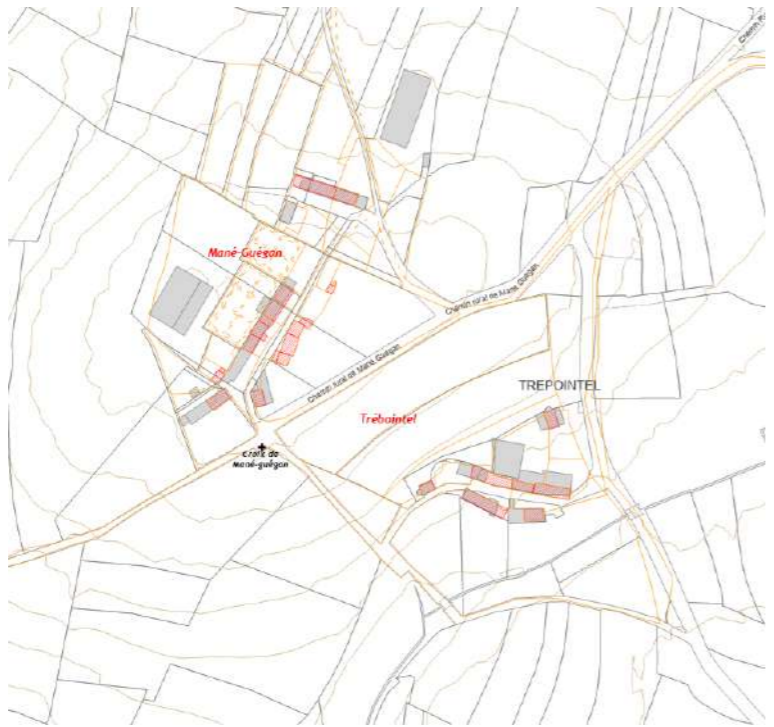

				
<p>LE COËDIC</p>			<p>Le site, ancienne dépendance du presbytère, est investi par une grande demeure élevée vers 1900 à l'emplacement d'un logis et d'un jardin représentés sur le cadastre de 1845. Une mare dans une parcelle proche alimente le ruisseau du Coëdic.</p> <p>Le bâtiment de plan en U se compose d'un corps central à façades ordonnancées et de deux ailes complétées de deux pavillons refermant une cour. A l'arrière, une terrasse et un escalier donnent accès au jardin enserré par un enclos à hauts murs de pierre.</p>	<p>En bordure de la rue du Général de Gaulle très urbanisée.</p> <p style="text-align: right;">**</p>
<p>LE GANQUIS</p>			<p>Près des anciens marais salants de Pont-Carnac et d'une fontaine dotée d'auges en pierre, le Ganquis (maison de plaisance) est une ancienne ferme de la fin du 15^e siècle – début 16^e siècle remaniée dès le 19^e siècle. Une seconde ferme a été implantée en alignement à l'ouest au 17^e siècle.</p> <p>La première remaniée au 17^e et au 19^e siècle présente en façade une scène de chasse en remploi. Grange et fournil, fontaine, complètent l'ensemble.</p>	<p>Ensemble intéressant.</p> <p style="text-align: right;">***</p>



<p>LE PLACEN - COHENO</p>			<p>Ancienne ferme portée au cadastre de 1845 et complétée d'extensions en alignement et en retour d'équerre.</p>	<p>Ensemble remanié et urbanisation 20^e siècle (Le Placen)</p> <p>*</p>
<p>LE PRESBYTERE – LE PUZIC</p>			<p>Le bâtiment du 17^e siècle, dont il reste l'escalier en bois à balustres, est isolé à l'est du bourg de Belz. Inscrit dans un enclos ouvert par une porte charretière et une porte piétonne, il a été en grande partie reconstruit en 1775. De plan rectangulaire, le bâtiment présente deux façades ordonnancées dont les fenêtres s'ornent d'encadrements harpés. Sur la façade principale, s'ouvre un portail en arc en plein cintre sommé d'un fronton triangulaire. Vendu bien national, il est alors acquis par la commune, puis par l'association diocésaine en 1927.</p>	<p>Site enclos de murs aujourd'hui gagné par l'urbanisation.</p> <p>**</p> <p>Manque le Puzic</p>
<p>MAGOURIN</p>			<p>Cet écart isolé formé de trois fermes a été très remanié au 20^e siècle et complété d'une maison à étage vers 1900. Un corps de dépendance du 19^e siècle présente une grande arcade en mur pignon.</p>	<p>Ensemble bâti très remanié au 20^e siècle.</p> <p>*</p>

<p>MANE-EL-LANN. MOULIN</p>		 	<p>Cet écart aujourd'hui pris dans l'extension du bourg est dominé par une butte sur laquelle fut planté un moulin à vent. Celui-ci, cité par les sources d'archives depuis le 17^e siècle, n'est plus en service depuis le milieu du 19^e siècle. Il est aujourd'hui très altéré et ne conserve que sa partie en maçonnerie.</p>	<p>Site de hauteur aujourd'hui compris dans l'extension urbaine du bourg et déjà grignoté par le bâti du 21^e siècle.</p> <p>Moulin à vent *</p>
<p>MANE GUEGAN</p>		 	<p>Ce village faisant partie sous l'Ancien Régime de la seigneurie des Rosmadec incluait un manoir cité en 1536 mais aujourd'hui disparu. Anciennes fermes figurées sur les cadastres de 1809 (Manillo) et 1845. L'une d'elles appelée « maison du juge », qui aurait appartenu à un greffier, M. Bono, a été complétée par une maison à un étage et façade ternaire en 1828. Un grand jardin d'agrément à l'arrière et enclos de murs. La croix de chemin planté sur un socle haut en granite est composée de bras et d'un fût de section hexagonale, sculptés d'un Christ en croix, d'un Sacré Cœur et d'une croix.</p>	<p>Ensemble rural remanié.</p> <p>*</p>


<p>MANEBRAS – BOSCAVE</p>			<p>Ancien village de pêcheurs composé de trois alignements de maisons et de deux maisons isolées. Un seul alignement est noté sur le cadastre de 1845 et s'inscrit aujourd'hui dans des extensions des 19^e et 20^e siècle. L'ancienne dépendance d'une des maisons de pêcheur les plus anciennes inclut la statue d'un ange en remploi.</p>	<p>*</p> <p>Manque Boscave</p>
<p>MOULIN DES OIES</p>			<p>Le moulin à marée dit des Oies (disparu), cité dans les déclarations du 17^e siècle, est connu également sous le nom de moulin de Kerlutu. Il ne reste qu'une partie de sa digue et son étang est aujourd'hui transformé en une prairie occupée en grande partie par un plan d'eau dédié au camping du Moulin des Oies. Une ancienne ferme, portée sur les cadastres de 1809 et 1845, est conservée au nord de la digue : son logis planté dans un enclos a été complété aux 19^e et 20^e siècle.</p>	<p>Site dégradé</p> <p>*</p>
<p>MOULIN DU SAC'H</p>			<p>Moulin à marée sur la rivière du Sac'h très remanié dont la tourelle a été ajoutée ou restituée au 21^e siècle. Les ouvrages hydrauliques (digue et vannages).</p>	<p>Ensemble très dénaturé aux 20^e et 21^e siècles. Berges de l'étang urbanisées (communes d'Etel et de Belz)</p> <p>*</p>


<p>NINEZEUR</p>			<p>Ancien village, Ninezure, constitué de trois fermes sur le cadastre de 1845 et aujourd'hui pris dans l'extension pavillonnaire du 20^e siècle. De petites maisons élémentaires des 17^e et 18^e siècles qualifient le site complété dans les années 1920-1930 d'une maison à façade tripartite.</p>	<p>Ensemble intéressant mais remanié. **</p>
<p>PONT LOROIS - MEZECU</p>			<p>Le pont Lorois est construit sur la rivière d'Étel entre Belz et Plouhinec de 1841 à 1844 par l'ingénieur des Ponts et Chaussées, Laurent. Le bombardement allié de 1945 détruit entièrement l'ouvrage qui est rebâti de 1954 à 1956 par les ingénieurs en chef de Brun et de la Serve. Ses travaux de reconstruction ont conservé des éléments de l'ouvrage du 19^e siècle : arches et piles Cet équipement ainsi que l'aménagement de deux nouvelles routes départementales a suscité le développement de cet écart et l'apparition de nouvelles maisons dans les années 1920-1930 : maisons de pêcheurs et maisons de patrons de pêches et commerçants avec étages et boutiques. Au nord du pont, se trouve une cale de mise en eau</p>	<p>**</p>
<p>PORH-NISCOP</p>			<p>Dans l'anse nord-ouest de Porh-Niscop est aménagé un port où se développent dès la seconde moitié du 19^e siècle des activités navales. Une cale est construite en 1927 et un oratoire dédié à Notre-Dame est érigé en 1952 par les familles de marins.</p>	<p>*</p>



<p>TREMADEC</p>				<p>A voir</p>
<p>TREPOINTEL</p>			<p>Cet écart, proche de la croix de chemin dite de Mané Guégan, est constitué de deux anciennes fermes du 17^e siècle et d'un four à pain, formant deux alignements le long d'un chemin. L'une des maisons du 17^e siècle de la partie sud est dotée d'un escalier extérieur en pierre. Côté nord se succèdent des logis des 17^e et 19^e siècles à un niveau unique dont un possède un jour de comble à linteau échancré d'un arc en accolade. Une maison de type urbain élevée dans les années 1920 clôture l'alignement nord. Un four à pain légèrement à l'écart s'ouvre par une porte à linteau en arc en accolade du 17^e siècle et une grande arcade ajoutée au 19^e siècle.</p>	<p>Ensemble bâti remarquable et bien préservé, exempt d'exetnsions pavillonnaire des 20^e et 21^e siècles.</p> <p>***</p>



<p>VILLIONNEC</p>	 <p>A cadastral map of Villionec. A red line highlights a small cluster of buildings along a road labeled 'Rue des Champs'. The name 'VILLIONNEC' is printed on the map.</p>	 <p>A photograph of a two-story white building with blue accents around the windows and doors. It is situated on a street with a fence in the foreground.</p>	<p>Petite écart longeant la rue des Champs très reconstruit à partir des années 1920-1930.</p>	<p>Ensemble remanié.</p>
-------------------	--	--	--	--------------------------



ANNEXE 5 : Liste des éléments du petit patrimoine protégés

N°	Photo	Référence cadastrale	Adresse	Intitulé
1		C0143	Anse de Kerguen	Fontaine


2			Entre AD0521 et AC090 (pointe)	Pointe du Perch	Pompe à eau manuelle du Perch
---	---	--	--------------------------------	-----------------	-------------------------------


3			AC0317	Rue de la Fontaine	Pompe à eau Saint-Cado Village
4			A0577	Moulin des Oies	Vestige Dolmen


5		Extrémité ouest parcelle A0823	Rue de Pont Er Lau	Fontaine de Pont Er Lau
6		F0461	Larmor	Pierres le long d'un sentier


7		F0463	Larmor	KO granitique
8		A0982	rue de Croix Jean	Croix sur mur


9			F0626	Kerlutu	Manoir de Kerlutu
10			AD079	Rue de la Côte	Fontaine et chêne

11			AD0116	Chemin du Lanneu	Fontaine
----	---	--	--------	------------------	----------

12			B0456	Kervilaine	Croix
----	---	--	-------	------------	-------


13			B0153		Lavoir de Guip
----	---	--	-------	--	----------------



14			B0153	Guip	Lavoir de Guip
----	---	--	-------	------	----------------


15			B0275	Trépointel	Croix
16			C0294	Nord-ouest de Kerlivio	Fontaine
17			C1035	Kervoine	Four à pain
18			Angle B0419 et 0420, le long du chemin	Chemin reliant Bellevue à Crubelz	Croix
19			F0157	Commun Larmor rue du Bois	Fontaine


20			E0313-0314	Kerprovost	Escalier en pierre
----	--	--	------------	------------	--------------------

21			E1205	Kergalland	Pierres couchées
----	--	--	-------	------------	------------------


22			E0205	Entre Magourin et Kervenahuel	Pierre en forme de siège
----	---	--	-------	-------------------------------	--------------------------

23			E0839	Kerdonnerch (Ouerch)	Lavoir
24			E0839	Kerdonnerch (Ouerch)	Pont Romain

25		E0695	Le long du Poumen	Croix
26		E0508	Nord de l'Impasse des Genêts	Pierres couchées



27			E0423	Nord de En Neh en Hilvan	Pilier en pierres
28			E0444	Men neh en hilvan	Menhir
29			D0624	Nord de la Madeleine	Croix des Lépreux



30			D0726-0727	Madeleine	Croix de la Madeleine
31			1542-1184-1432	Rue de Brizeux	Croix de Brizeux

32			C0503	Rue de Kervoine	Croix de Kervoine
----	---	--	-------	-----------------	-------------------


33			D0800	Kerclément	Fontaine de Kerclément
34			C0657	Kervoine	Fontaine de Kervoine



35			C0263	Chemin rural de Kerlezo	Croix de Kerlezo
36			F0227	Kervous	Statue


37			F0303	Route des Quatre Chemins	Lavoir de Sainte-Anne
38			F0303	Route des Quatre Chemins	Fontaine Sainte-Anne

39			AD0186	Rue du Dolmen	Dolmen Kerhuen Est
40			AD0186	Rue du Dolmen	Dolmen Kerhuen Ouest

41			E0828	Rue des Champs	Lavoir
42			AH1521	Kerduelland	Calvaire

43			Entre AC1010 et AC0190	Plassen St Kado	Pompe à eau de Saint-Cado
44			AC1011	Ile de Saint-Cado	Puit

45			E1890	Rue du Moulin	Four à pain pignon de maison
46			AB0207	Rue Marchelan	Monument aux morts
47			AH0060	Impasse Ty Nevez	Lavoir
48			E0829		Lavoir

49			E0829	Keryano	Lavoir
----	---	--	-------	---------	--------

ANNEXE 6 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

PLAN LOCAL D'URBANISME

Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N



mai 2025

MÉTHODE D'IDENTIFICATION

Les critères cumulatifs suivants ont été pris en compte pour l'identification des potentiels changements de destination :

Critères tenant au bâtiment :

- Caractère patrimonial du bâtiment : bâtiment en pierre, longère, grange...
- Le bon état du bâtiment : celui-ci doit pouvoir être réhabilité, et ne pas constituer une ruine.
- Emprise au sol minimale de 40 m² sauf si le projet consiste en l'extension de l'habitation (habitée ou non) dans le volume du bâtiment existant.

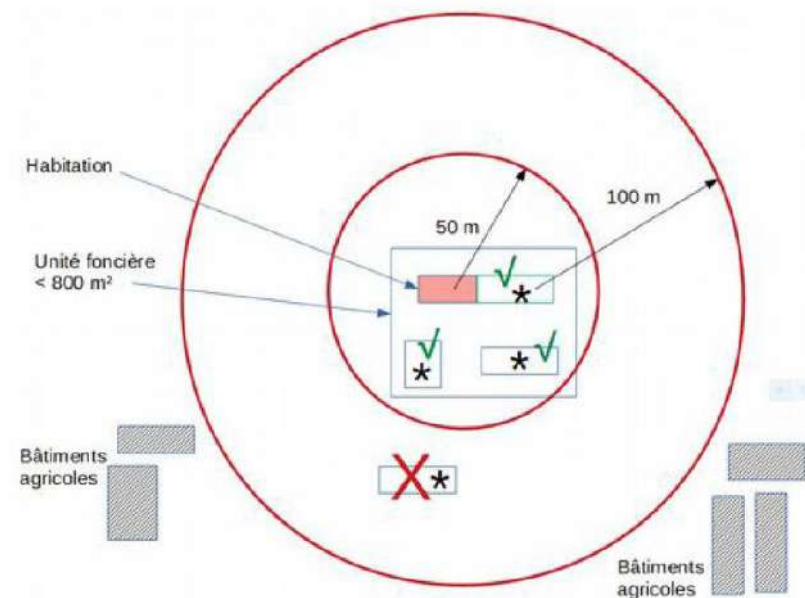
Critères tenant à la localisation du bâtiment :

- Pour être autorisé, celui-ci devra être situé à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. (NB : gîtes ruraux et logements de fonction rattachés à l'exploitation agricole non soumis à ce critère).
- A moins de 50 mètres d'une habitation existante (distance pouvant être légèrement adaptée selon la configuration des lieux).

Critère tenant à la taille et à la configuration de la parcelle :

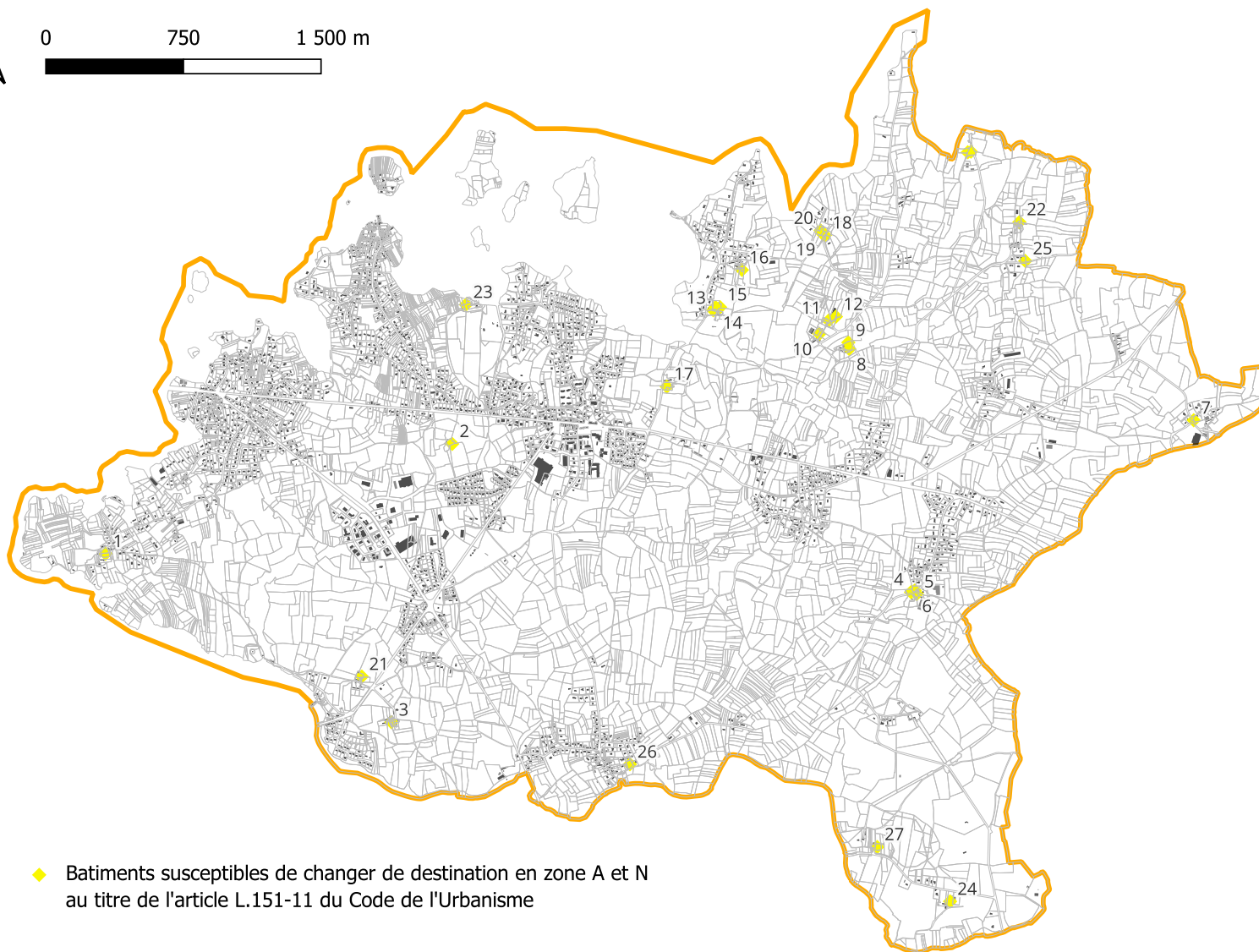
- Taille indicative parcelle < 800 m² (valeur à moduler selon la configuration des lieux et l'atteinte au caractère naturel agricole et forestier de la parcelle).

En résumé, un bâtiment sera autorisé à changer de destination que s'il est identifié au plan de zonage. Il concerne les bâtiments des anciens sièges d'exploitation situés à moins de 50 m d'une habitation existante (qui peut être l'ancien logement de fonction). Voir schéma ci-dessous :





0 750 1 500 m



◆ Batiments susceptibles de changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

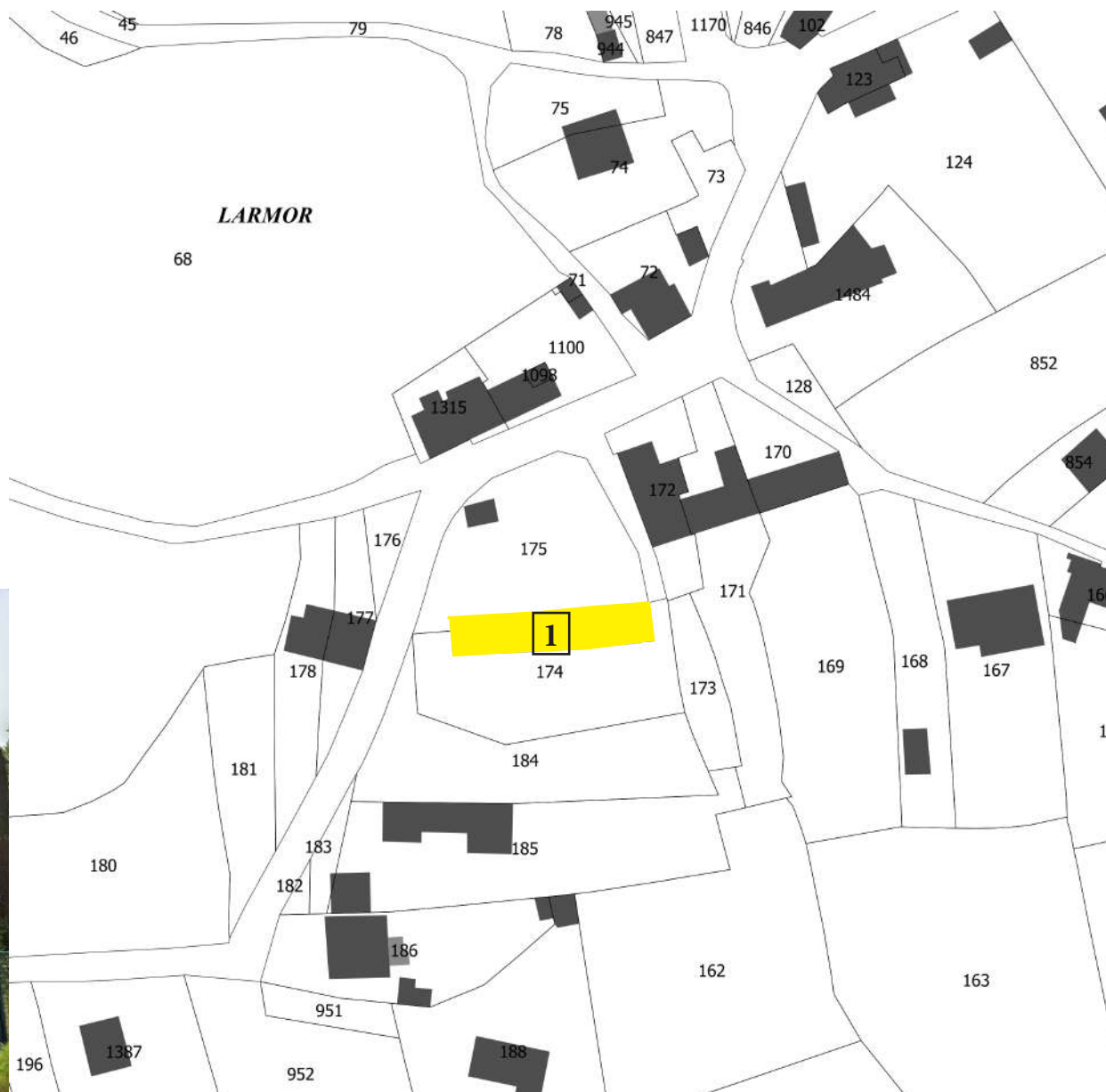
LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

N° d'identification	Références cadastrales de la parcelle	Lieu-dit
1	F 0174	LARMOR
2	F 0626	KERLETU
3	E 2046	MAGOURIN
4	D 0920	KERCLEMENT
5	D 1426	KERCLEMENT
6	D 0391	KERCLEMENT
7	C 1202	BODEAC
8	B 0277	TREPOINTEL
9	B 0277	TREPOINTEL
10	B 0945	TREPOINTEL
11	B 0823	TREPOINTEL
12	B 0194	TREPOINTEL
13	B 0232	NINEZUR
14	B 1427	NINEZUR
15	B 1427	NINEZUR
16	B 1074	NINEZUR
17	B 0818	KERVILAINE
18	C 0874	KERGUEN
19	C 1102	KERGUEN
20	C 1099	KERGUEN
21	E 1679	KERPROVOST
22	C 1470	KERNOURS

N° d'identification	Références cadastrales de la parcelle	Lieu-dit
23	C 0047	KERLEZO
24	D 1513	LE COHENO
25	C 1401	KERNOURS
26	D 0637	LE COHENO

LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 1
Surface : 240 m²
Localisation : LAMOR
Parcelle : F 0174



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 2
Surface : 49 m²
Localisation : KERLETU
Parcelle : F 0626



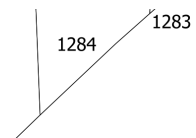
LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 3
Surface : 51 m²
Localisation : MAGOURIN
Parcelle : E 2046



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 4
Surface : 213 m²
Localisation : KERCLEMENT
Parcelle : D 0920



KERCLEMENT



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 5
Surface : 204 m²
Localisation : KERCLEMENT
Parcelle : D 1426



1284

KERCLEMENT

388

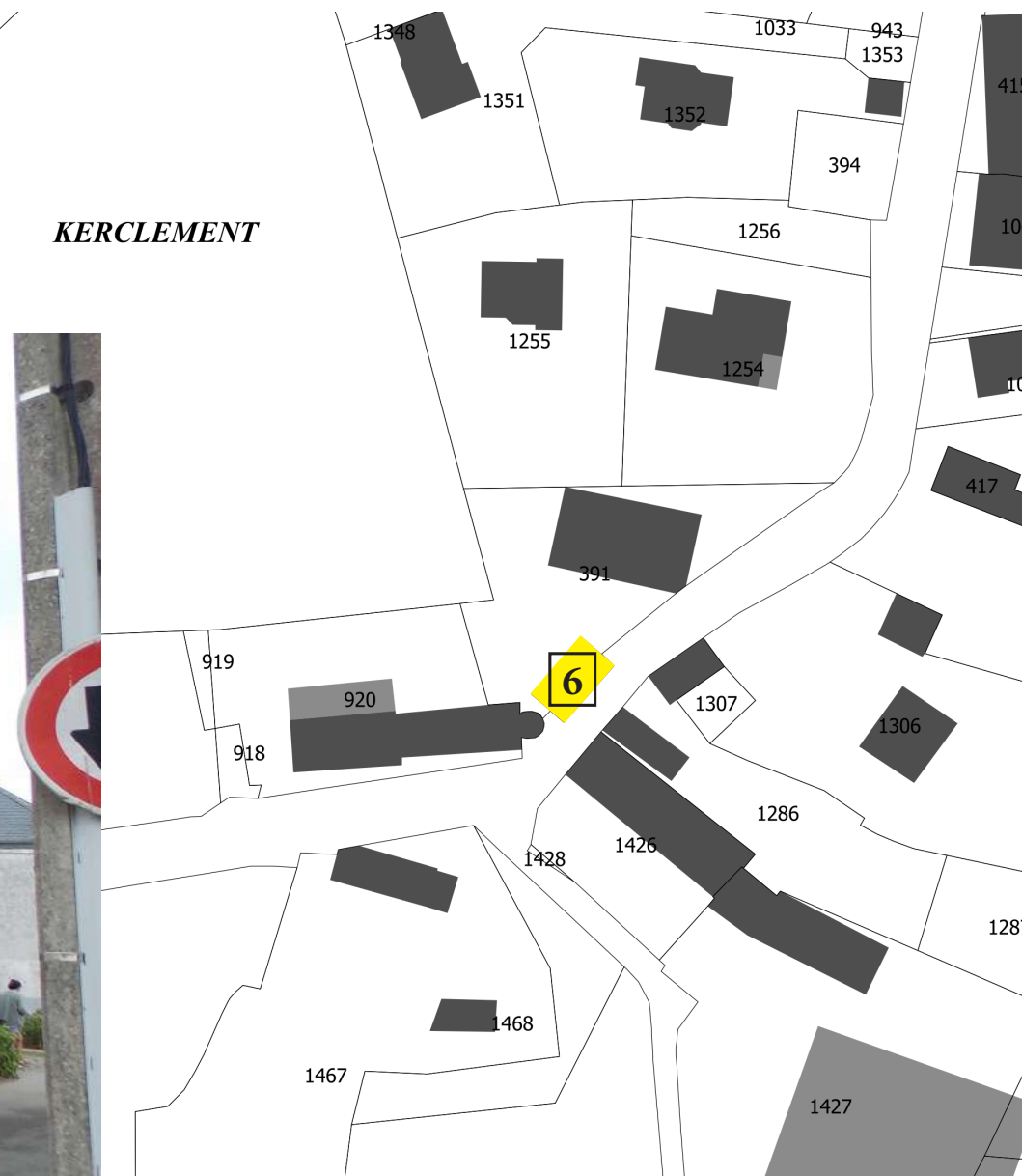


LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 6
Surface : 59 m²
Localisation : KERCLEMENT
Parcelle : D 0391



KERCLEMENT



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 7
Surface : 43 m²
Localisation : BODEAC
Parcelle : C 1202



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 8
Surface : 354 m²
Localisation : TREPOINTEL
Parcelle : B 0277



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 9
Surface : 130 m²
Localisation : TREPOINTEL
Parcelle : B 0277



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 10
Surface : 329 m²
Localisation : TREPOINTEL
Parcelle : B 0945



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 11
Surface : 212 m²
Localisation : TREPOINTEL
Parcelle : B 0823



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 12
Surface : 212 m²
Localisation : TREPOINTEL
Parcelle : B 0194



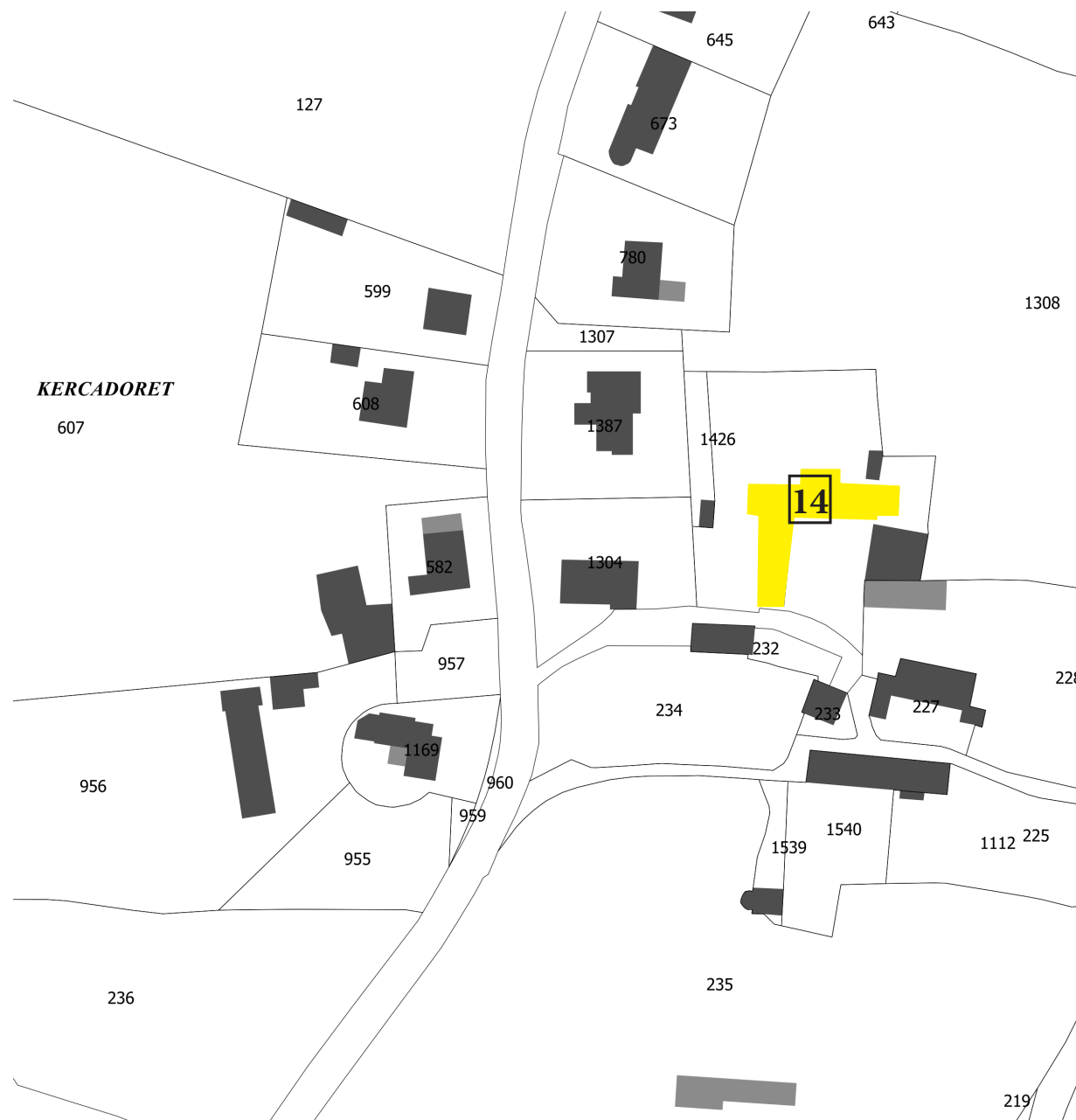
LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 13
Surface : 70 m²
Localisation : NINEZUR
Parcelle : B 0232



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 14
Surface : 303 m²
Localisation : NINEZUR
Parcelle : B 1427



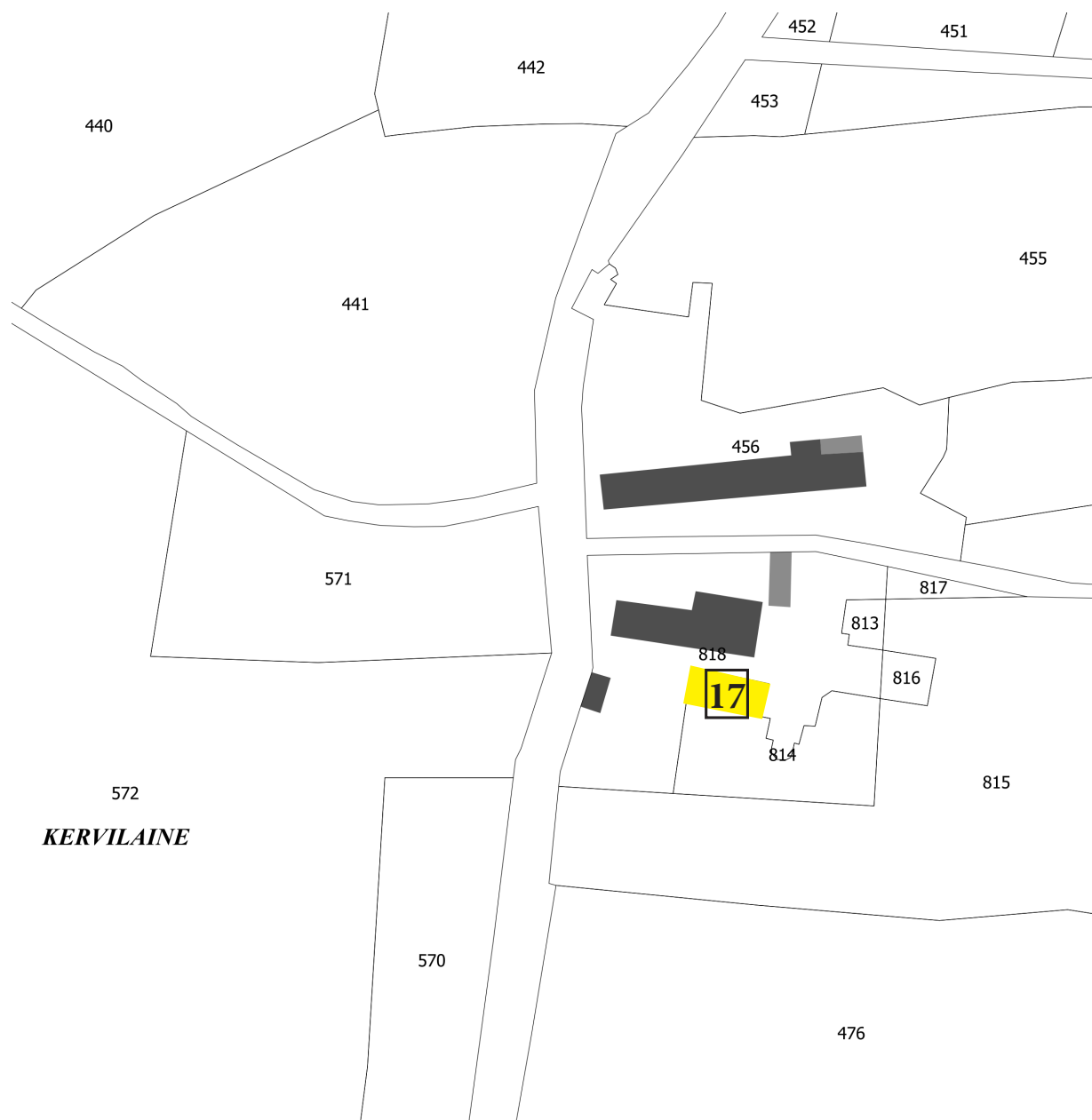
LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 15
Surface : 113 m²
Localisation : NINEZUR
Parcelle : B 1427



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 17
Surface : 75 m²
Localisation : KERVILAINE
Parcelle : B 0818



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 18
Surface : 40 m²
Localisation : KERGUEN
Parcelle : C 0874



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 19
Surface : 48 m²
Localisation : KERGUEN
Parcelle : C 1102



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 20

Surface : 264 m²

Localisation : Kerguen

Parcelle : C 1099



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 21
Surface : 391 m²
Localisation : KERPROVOST
Parcelle : E 1679



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 23

Surface : 128 m²

Localisation : Kerlezo

Parcelle : C 0047



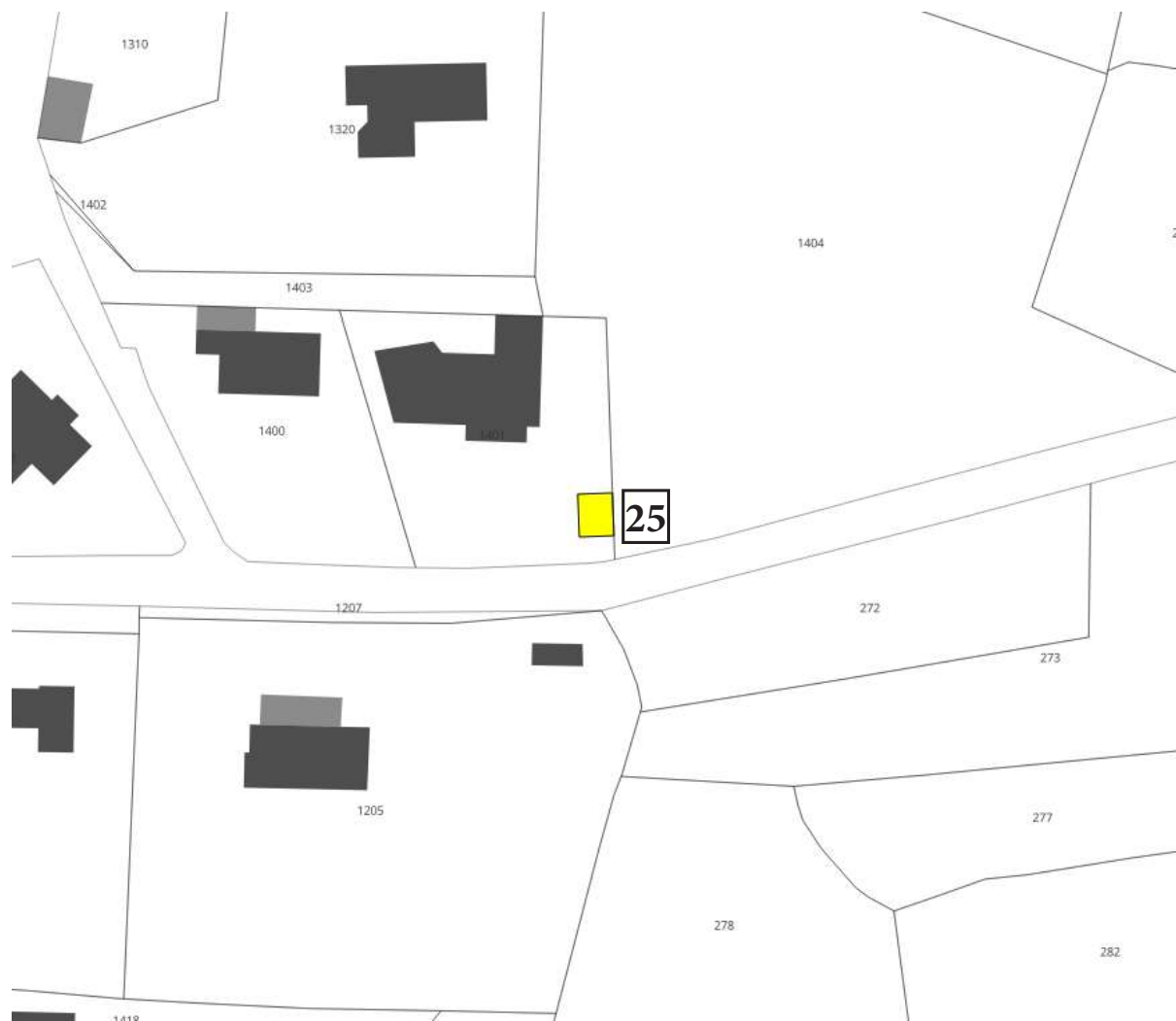
LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 24
Surface : 675 m²
Localisation : Le Coheno
Parcelle : D1513



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 25
Surface : 22 m²
Localisation : Kernours
Parcelle : C1401



LES POTENTIELS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

N° d'identification : 26
Surface : 210 m²
Localisation : Le Coheno
Parcelle : D637



ANNEXE 7 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023

ARTICLE 40 : L'IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR OMBRIÈRES SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT EXTERIEURS

I.-Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.

II.-Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- 2) Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;
- 3) Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 4) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;
- 5) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. À défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions

prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc. Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III.-Le I du présent article s'applique aux parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi :

- 1) Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1er juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1er juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1er juillet 2028 ;
- 2) Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1er juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000047294291

ARTICLE 41 : COUVERTURE DES NOUVEAUX BATIMENTS, DES BATIMENTS LOURDEMENT RENOVES OU DES BATIMENTS EXISTANTS PAR DES ENERGIES RENOUVELABLES OU DES SYSTEMES VEGETALISES

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment. (*Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture :* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048707418>)

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

- 1) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 2) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 3) Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'État précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- 2) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. (Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme). **Les articles R171-32 à R171-42 du Code de la construction et de l'habitation fixent les exceptions auxquelles ne sont pas soumises ces obligations.**

ANNEXE 8 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Rappel : Pour ne pas déranger ou déloger les oiseaux pendant cette période cruciale pour leur cycle de vie, l'Office français de la biodiversité recommande de ne pas tailler les haies ni d'élaguer les arbres du 15 mars au 15 août (source : OFB).

Dans la PAC 2023-2027, la BCAE n°8 érige des règles pour le maintien des particularités topographiques qui sont des éléments pérennes du paysage (haies, bosquets, mares). Ces règles sont fixées par l'arrêté ministériel du 14 mars 2023 qui définit les particularités topographiques en question et détermine des modalités de suppressions, de modifications ou de déplacements de ces éléments. Le dernier alinéa de cet arrêté rappelle l'article D-614-52 du Code rural et de la pêche maritime qui interdit de tailler les haies entre le 16 mars et le 15 août (source : Légifrance).

Par ailleurs, un guide de la gestion durable des haies a été édité par le département de la Loire-Atlantique, et est disponible à l'adresse suivante : https://www.loire-atlantique.fr/upload/docs/application/pdf/2021-11/guide_de_la_gestion_durable_des_haies_-_loire-atlantique.pdf

Éclaircissage : coupe sélective en faveur des arbres d'avenir ou arrachage dans un semis d'un certain nombre de plants pour assurer un meilleur développement aux autres (arbres d'avenir).

Élagage : Opération qui consiste à couper certaines branches d'un arbre pour répondre à différents objectifs comme pour alléger sa ramure, pour limiter son emprise ou pour des raisons esthétiques, etc.

Recépage : Coupe de brins issus de repousses sur souches (cépées) parvenues à maturité et permettant la repousse de nouveaux sujets. La coupe d'un chêne âgé ou d'un résineux à la base du tronc est considérée comme la suppression d'un arbre, et non comme un recépage.

Coupe à blanc (d'une haie) : Coupe au ras du sol de la haie. Cette technique peut permettre la régénération naturelle spontanée de la haie pour les essences qui peuvent être recépées. La conservation des arbres remarquables et d'avenir est vivement conseillée.

Taillis (pour un boisement/bosquet) : Le taillis résulte d'une conduite forestière particulière dans laquelle des essences feuillues sont coupées tous les 10 à 30 ans. De la souche préservée, des rejets et/ou drageons vont se former. On laissera grandir ces rejets pendant un nombre d'années correspondant à l'usage que l'on fera du bois coupé.

ANNEXE 9 : Lexique

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique à l'exception des termes : construction, bâtiment et voie.

Abattage

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il constitue une annexe qui peut être close ou non.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

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

Acrotère

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit dans l'enveloppe défini par le règlement.



Schéma illustratif
« Acrotère »

Activités de diversification de l'activité agricole

La diversification agricole consiste à créer une activité complémentaire dans le prolongement de celle(s) déjà en place. Ces activités doivent être en lien avec l'exploitation agricole (transformation des produits, vente directe, restauration, activités pédagogiques, etc.) ou relevées de l'agritourisme.

Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Agglomération

L'agglomération au sens routier s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération pour chaque route départementale, telle que définie par le Code de la route. C'est cette notion qui conditionne l'application des dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental (marges de recul et restrictions d'accès).

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations...).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. À titre d'exemple : un abri de jardin, une véranda, un carport, une piscine ou encore un garage constituent une annexe.

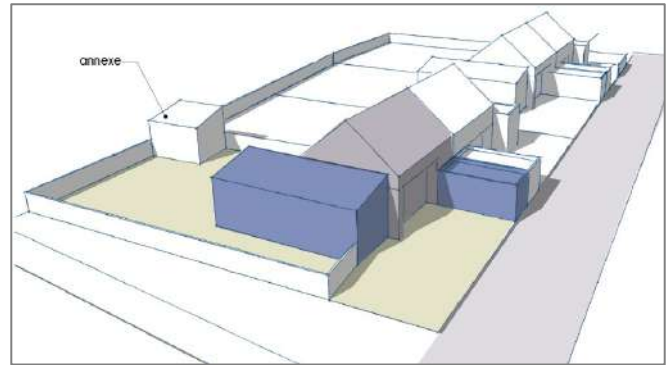


Schéma illustratif « Annexe »

Appentis

Petite construction adossée à un bâtiment principal, couverte par un toit à une seule pente inclinée dans le même sens que le toit du bâtiment principal. Utilisé comme extension simple, il peut abriter des zones de stockage, un atelier ou des espaces de service annexe.

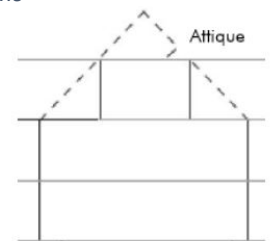


Schéma illustratif « Attique »

Attique

L'attique correspond à un étage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Bâtiment (Lexique National de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement d'affectation :

Un changement d'affectation, ou d'usage, survient dès lors que le propriétaire prévoit de changer **l'utilisation** d'un local. Il est réglementé par le Code de la construction et de l'habitation (article L631-7). Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Changement de destination

Le changement de destination a pour but de transférer tout ou partie des surfaces d'une construction identifiée dans une destination initiale définie aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme vers une autre destination.

Conformément à l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Clôture

Une clôture enclot, un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Comble aménageable

Un **comble aménageable** est l'espace sous la toiture d'une maison qui peut être transformé en pièce habitable, grâce à une hauteur sous plafond suffisante (1m80, loi Carrez), une structure de charpente adaptée, et une accessibilité pratique.

Construction (Lexique National de l'urbanisme)

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 existante (Lexique National de l'urbanisme)

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.

Continuité du front bâti

Dans les cas précisés au présent règlement, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante est imposée, si elle contribue à assurer la continuité du front bâti. Constitue un front bâti tout de suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des constructions ou extensions.

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.

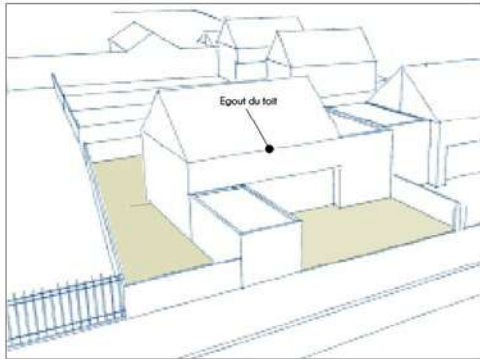
Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable,

- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères ...).

Égout du toit



Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. Dans le cas où il n'y a pas d'égout du toit, le point de rencontre entre la façade et la toiture fait office de référence.

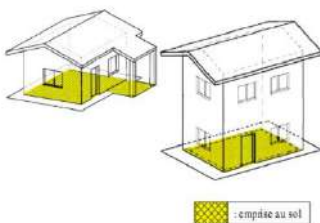
Schéma illustratif « Égout du toit »

Emplacement réservé

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol (Lexique National de l'urbanisme)



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

Schéma illustratif « Emprise au sol »

Emprise publique

Ce terme désigne un terrain ou un espace réservé à l'usage collectif, géré par une collectivité publique (comme une commune ou l'État). Cela inclut des infrastructures comme les routes, les trottoirs, les places, les espaces verts et les chemins. Ces espaces sont destinés à des fins de circulation ou de service public et doivent respecter des règles spécifiques en matière d'aménagement, d'entretien et de sécurité.

Espace libre

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Espace vert

Un espace vert est un espace libre de construction qui doit être, dans tous les cas, végétalisé ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Un jardin peut constituer un espace vert.

Exhaussement du sol

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100 m².

Extension (Lexique National de l'urbanisme)

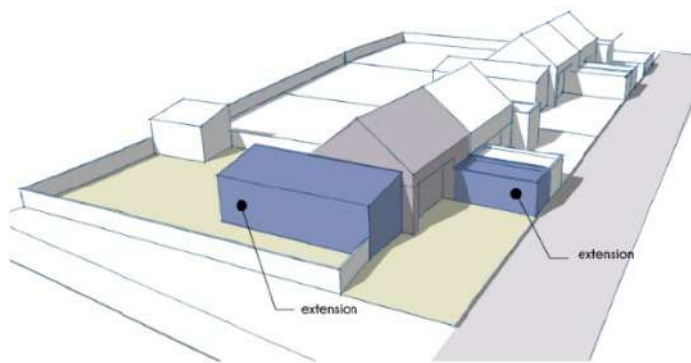


Schéma illustratif « extension »

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 (Lexique National de l'urbanisme)

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.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

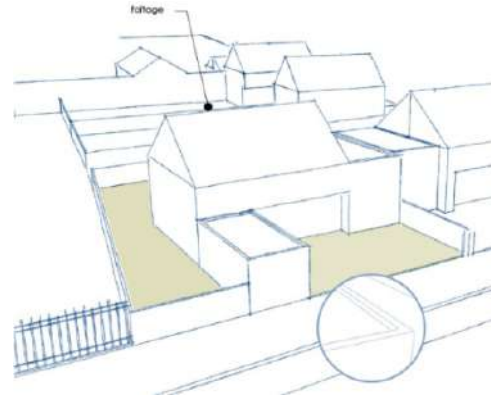


Schéma illustratif « faîtage »

Gabarit (Lexique National de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitat léger permanent

Au sens de l'article R111-51 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Habitation légère de loisirs

Au sens de l'article R111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (Lexique National de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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

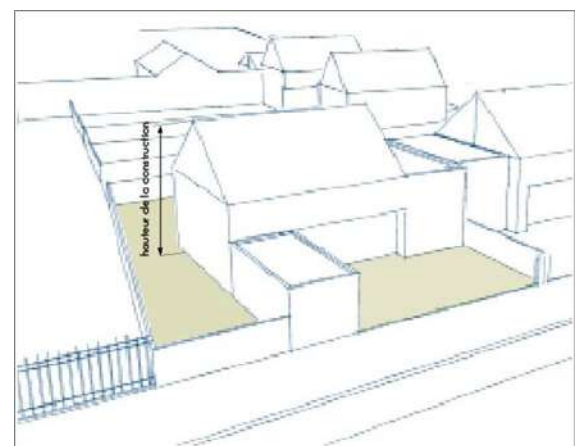
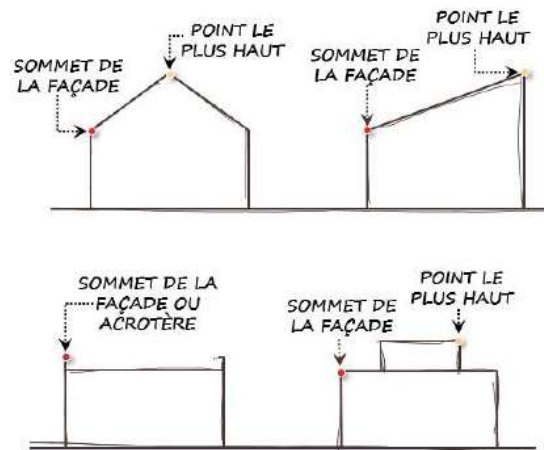


Schéma illustratif « Hauteur »

ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



- **Hauteur au sommet de la façade :**

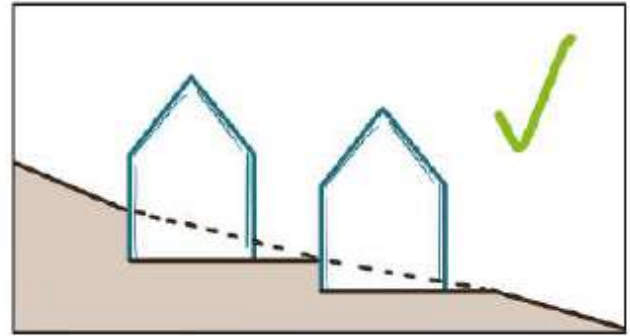
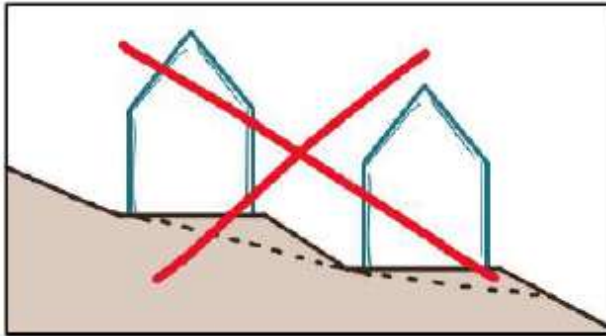
Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la hauteur au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

- **Le point le plus haut :** point le plus haut de la couverture
 - **Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :**
 - ➔ **Toiture à deux pentes :** les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
 - ➔ **Toiture avec attique :** le point de référence principal est le sommet de façade.
- L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume de toiture à deux pans à 45° défini depuis le sommet de la façade.
- ➔ **Toiture-terrace :** le point de référence est l'acrotère. La pente de toit doit être masquée par l'acrotère.
 - ➔ **Toiture monopente :** les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 15%.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles (lucarnes ...) et éléments techniques, sous condition d'assurer un effort relatif à leur insertion paysagère.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer

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



Limites de voies ou emprises publiques

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Limites séparatives (Lexique National de l'urbanisme)

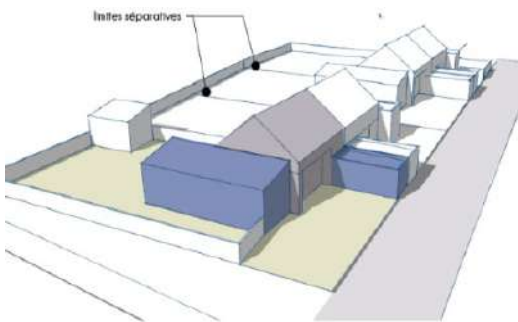


Schéma illustratif « limites séparatives »

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 (Lexique National de l'urbanisme)

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.

Logement aidé

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- Locatif d'Accession (P.S.L.A.), Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- Les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- Les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

- es logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Logement de fonction

Un **logement de fonction** est un logement rattaché à une activité professionnelle et réservé à l'usage d'une personne exerçant cette activité sur le site concerné (local accessoire). Il est généralement situé sur le même terrain ou à proximité immédiate de l'exploitation agricole auquel il est lié. Le logement de fonction est destiné à assurer la présence permanente du salarié à proximité de son lieu de travail, en raison de la nature de ses responsabilités professionnelles.

Logement social

Le logement social est composé de deux typologies de logements :

- **Logement en accession sociale**
 - Les logements en location-accession en PSLA,
 - Les logements en accession via du BRS (Bail Réel Solidaire),
 - La cession de logements sociaux communaux,
 - La vente HLM.
- **Logement locatif social**
 - Les logements locatifs sociaux en PLAI, PLUS, PLS,
 - Le financement des places en hébergements temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
 - Les logements privés conventionnés ANAH,
 - Les logements communaux conventionnés.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre positionnée en saillie sur la pente du toit d'une maison, pour aérer et éclairer les combles. Utilitaire et décorative à la fois, elle s'impose en construction quand les combles deviennent des volumes exploitables.

Voir les différents types de lucarne (Annexe 8 du règlement écrit).

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise a permis d'aménager, permis valant division ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent Règlement. Au-delà d'une certaine surface (10 m²), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.

Elle se compose d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

Plantation

Une plantation désigne un arbre, arbuste, arbrisseau. Il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif. Ne sont donc pas considérées comme plantation les vivaces, la pelouse...etc.

Recul ou retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

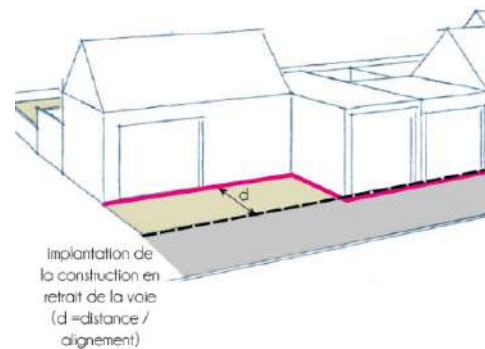


Schéma illustratif « retrait »

Réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment

Vont constituer des travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiment toutes opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée. Les travaux de réhabilitation ont pour objectif la conservation de l'état général du logement, sans dénaturer son caractère historique, ou architectural, et sans destruction du bien. Les travaux de rénovation vont consister au remplacement des matériaux ou des parties endommagées du bâtiment.

Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Restructuration d'un bâtiment

La restructuration d'une construction désigne l'ensemble des opérations et travaux visant à modifier significativement un bâtiment existant afin d'améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité, son apparence ou son efficacité énergétique. Contrairement à une rénovation, qui peut se limiter à des travaux de surface ou de finition, la restructuration implique souvent des modifications profondes de la structure et de l'organisation intérieure du bâtiment.

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;
- des Habitations légères de Loisirs : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, les RML qui ont perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Ripisylve

On appelle ripisylve la végétation qui borde les cours d'eau naturels ou artificiels. Elle se caractérise par une végétation broussailleuse, arbustive ou arborée propre aux rives des cours d'eau (saules, aulnes, frênes, noisetiers, aubépines... Les bouleaux ne sont pas adaptés aux berges des cours d'eau). La ripisylve comporte de nombreux intérêts pour l'écologie des cours d'eau et doit, en conséquence, être préservée et entretenue.

Ruine

Une ruine qualifie une construction fortement dégradée, au bord de l'écroulement, pouvant aboutir à sa destruction complète. Techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Seules les constructions pour lesquelles il reste au minimum 4 murs porteurs et qui ont un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une rénovation.

Second rideau

Une parcelle ou construction en second rideau se situe à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique* n'est en général constituée que pas l'accès à cette parcelle.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et

fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface écoaménageable

Une surface écoaménageable est une surface favorable à la biodiversité. Elle comprend les surfaces semi-perméables (graviers, pavés, espaces verts sur dalle), les toitures et murs végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre. À l'inverse, une surface imperméable pour l'eau et l'air, sans végétation, n'est pas une surface écoaménageable. La surface écoaménageable est associée au calcul du coefficient de biotope, qui correspond au rapport entre les surfaces écoaménageables et la surface totale du terrain.

Toiture terrasse

Est considérée comme toiture-terrasse toute couverture de bâtiment présentant une pente inférieure ou égale à 5 %, constituant une surface sensiblement plane. Elle peut être accessible ou non accessible et peut recevoir des dispositifs techniques, des aménagements (circulations, garde-corps, pergolas légères), ou des dispositifs liés à la performance énergétique et environnementale du bâtiment (végétalisation, panneaux solaires, équipements techniques), sous réserve du respect des règles de hauteur, d'emprise, d'aspect extérieur et d'intégration paysagère fixées par le présent règlement.

Toiture à faible pente

Est considérée comme toiture à faible pente toute couverture de bâtiment présentant une pente supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 15 %. La toiture à faible pente peut être réalisée en un ou plusieurs versants. Elle peut intégrer des dispositifs techniques ou environnementaux (châssis de toit, panneaux solaires, dispositifs de végétalisation, équipements techniques), sous réserve du respect des règles de hauteur, d'aspect extérieur, de volumétrie et d'intégration architecturale et paysagère fixées par le présent règlement.

Terrain d'assiette

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

Unité foncière ou terrain

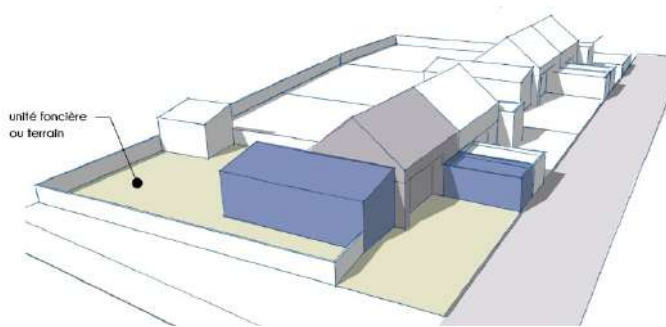


Schéma illustratif « Unité foncière »

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Voies (Lexique National de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend 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 la bordant.

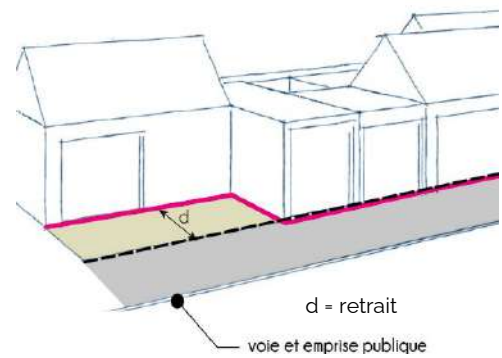
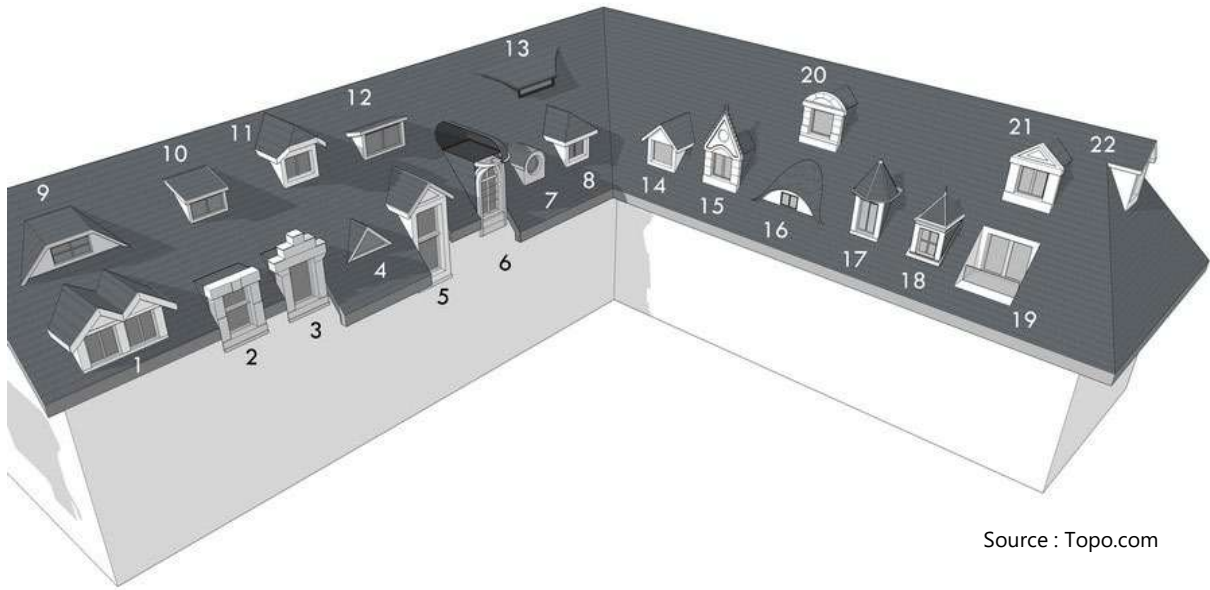


Schéma illustratif « Voie »

Volume secondaire

Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs et une emprise au sol inférieures à celles du volume principal.

ANNEXE 10 : Les différents types de lucarnes



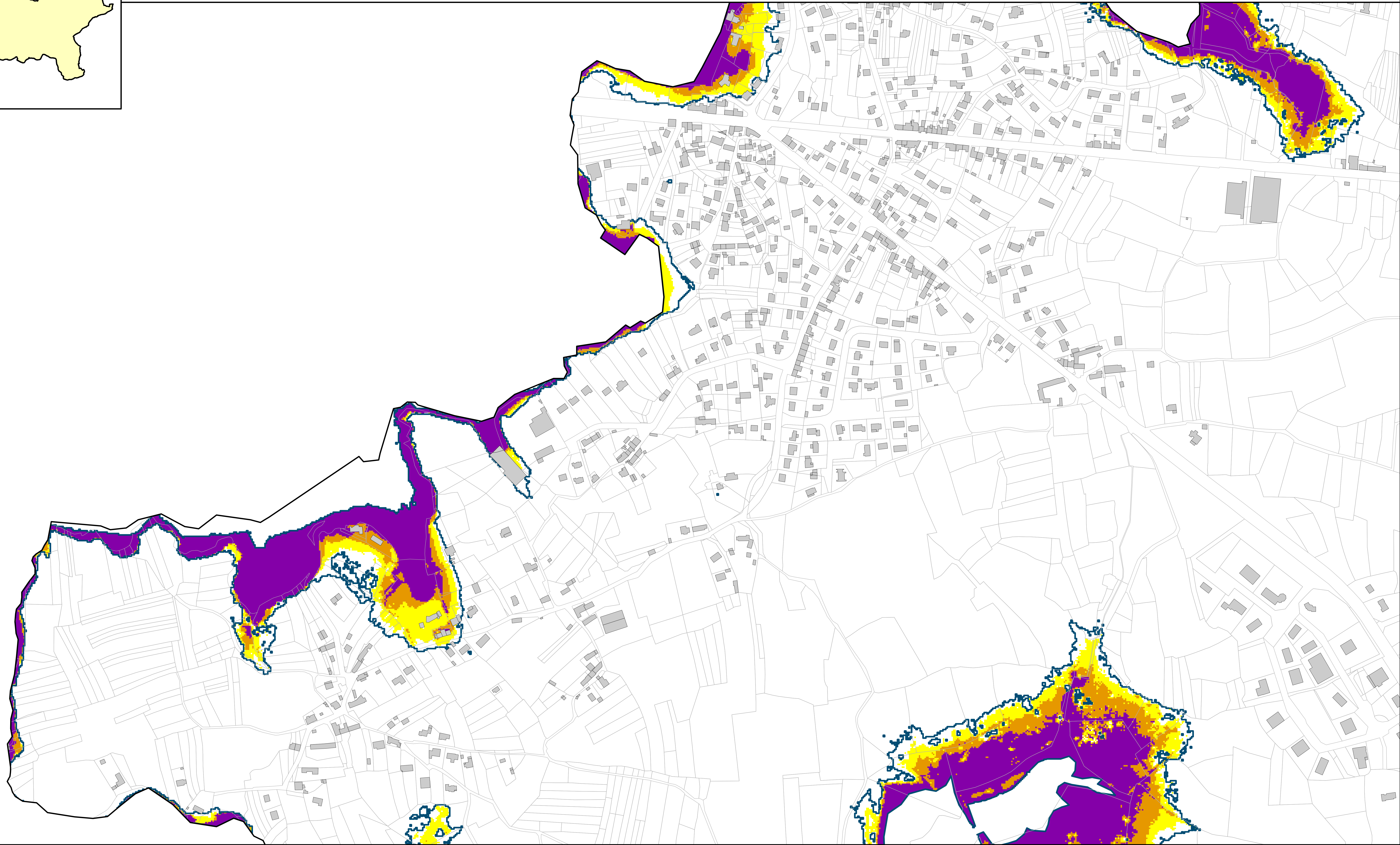
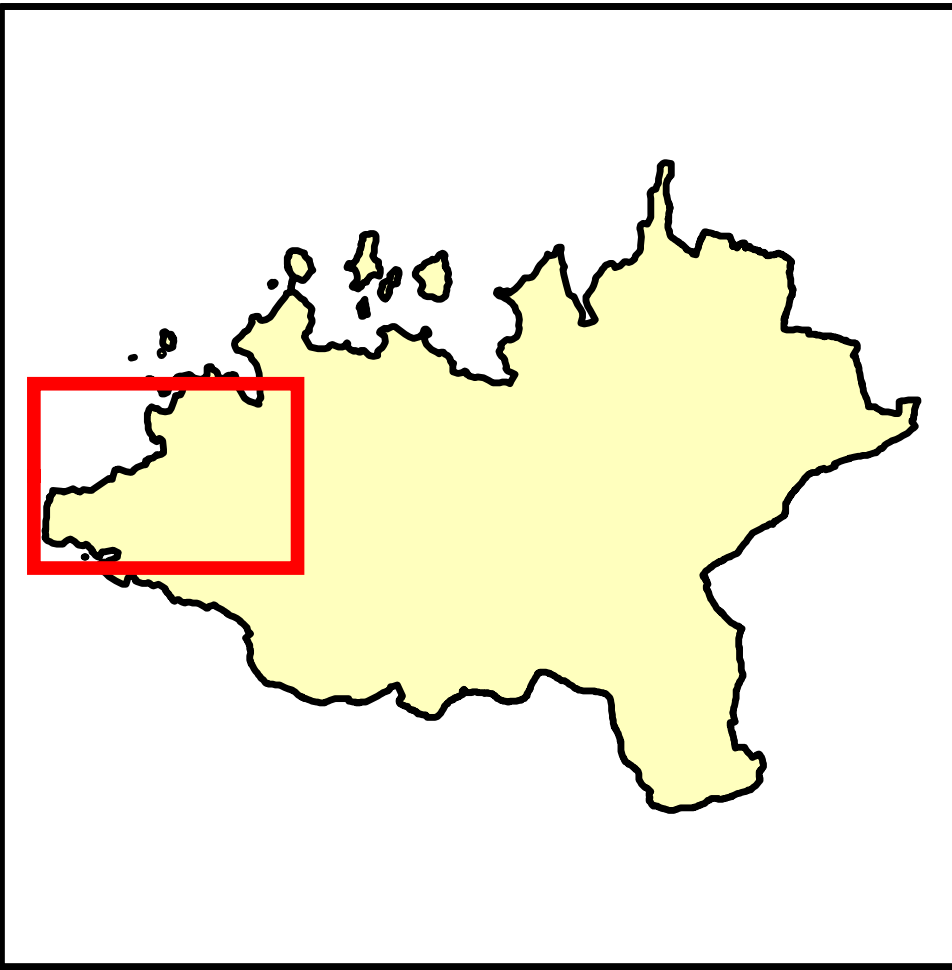
Source : Topo.com

N°	Type de lucarne	N°	Type de lucarne
1	Lucarne jumelée ou mitoyenne	12	Lucarne retroussée, demoiselle ou véritable chien assis moderne
2	Lucarne à fronton	13	Outeau plat d'Anjou
3	Lucarne flamande à redans	14	Lucarne jacobine, à bâtière ou à deux pans
4	Outeau triangulaire ou pointu	15	Lucarne à gâble
5	Lucarne meunière, gerbière ou engagée	16	Lucarne à gâble
6	Lucarne à guitare ou guitarde	17	Lucarne tourelle
7	Œil de bœuf	18	Lucarne à chapiteau
8	Lucarne à croupe ou capucine	19	Lucarne tropézienne ou à jouées rentrantes
9	Lucarne hollandaise, en trapèze ou à jouées biaisées	20	Lucarne à fronton cintré
10	Lucarne rampante ou chien couché	21	Lucarne à fronton triangulaire
11	Lucarne normande, à demi-croupe	22	Lucarne faîtière ou de faîtage

Annexe 11 : Cartes du risque de submersion marine et de l'aléa centennal

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz

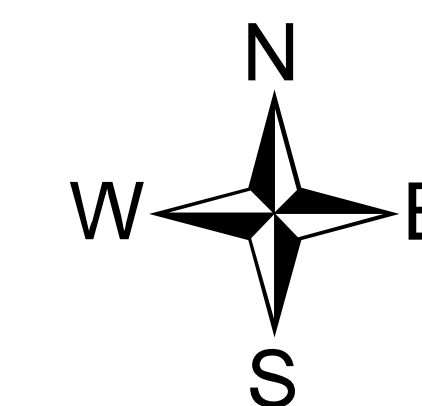


- | | |
|-------------------------------|--|
| Aléa centennal + 20 cm | Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours) |
| Faible | Cordon dunaire |
| Moyen | Digue |
| Fort | Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m) |

- | |
|------------------------------------|
| Parcelle |
| Bâtiment |
| Limite de l'aléa centennal + 60 cm |

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

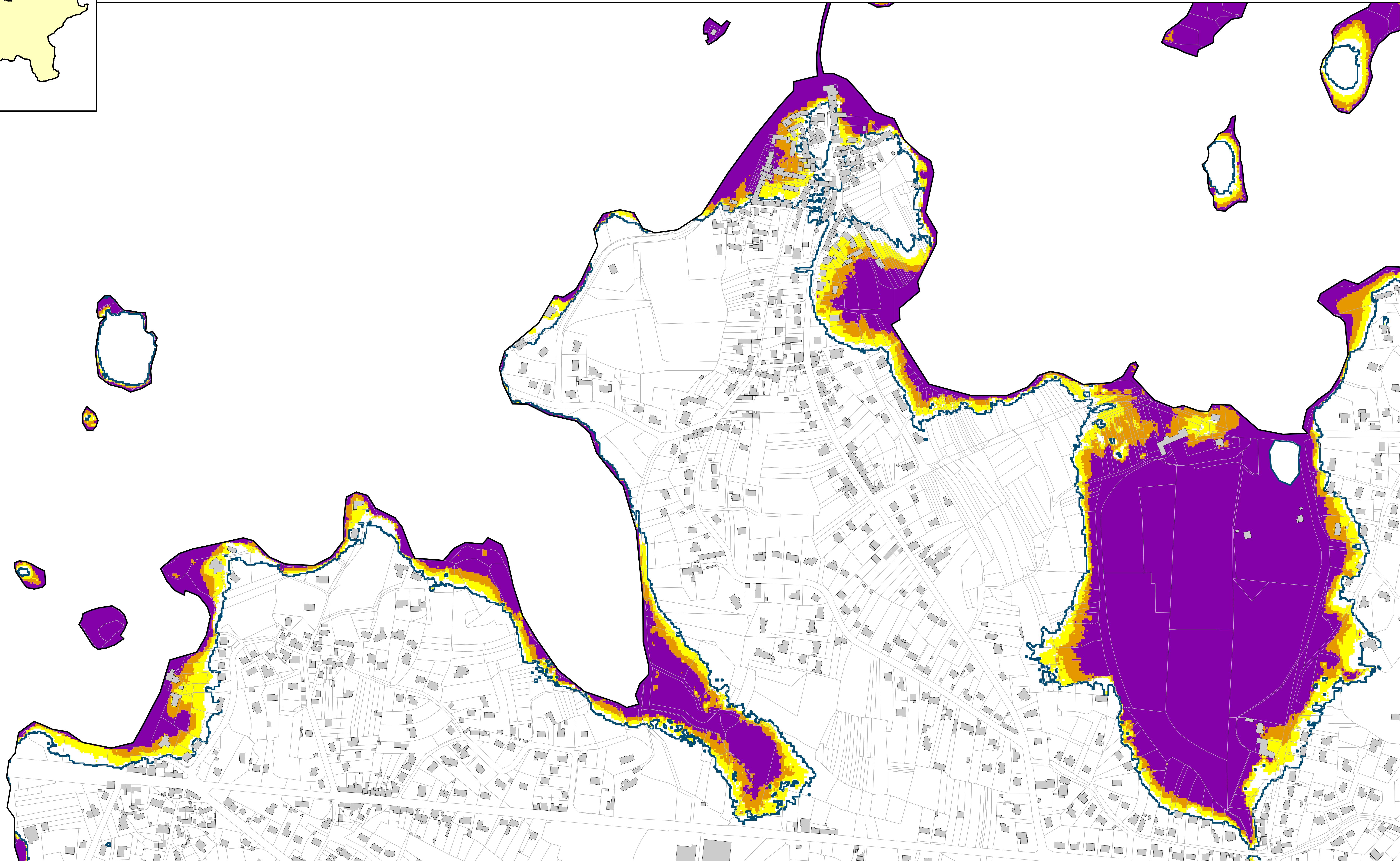
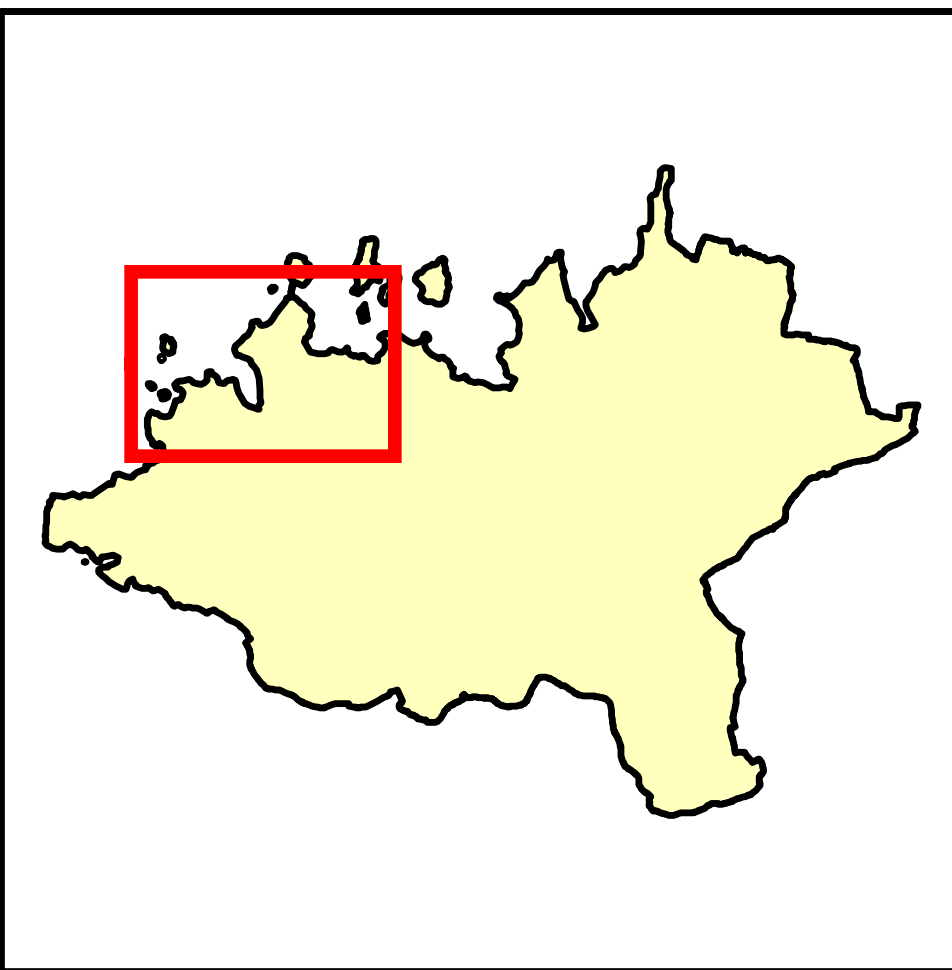


Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres
Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

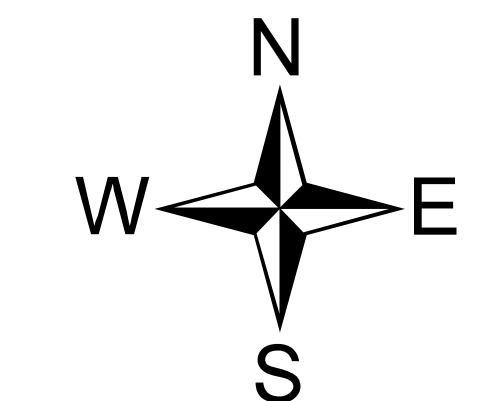
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



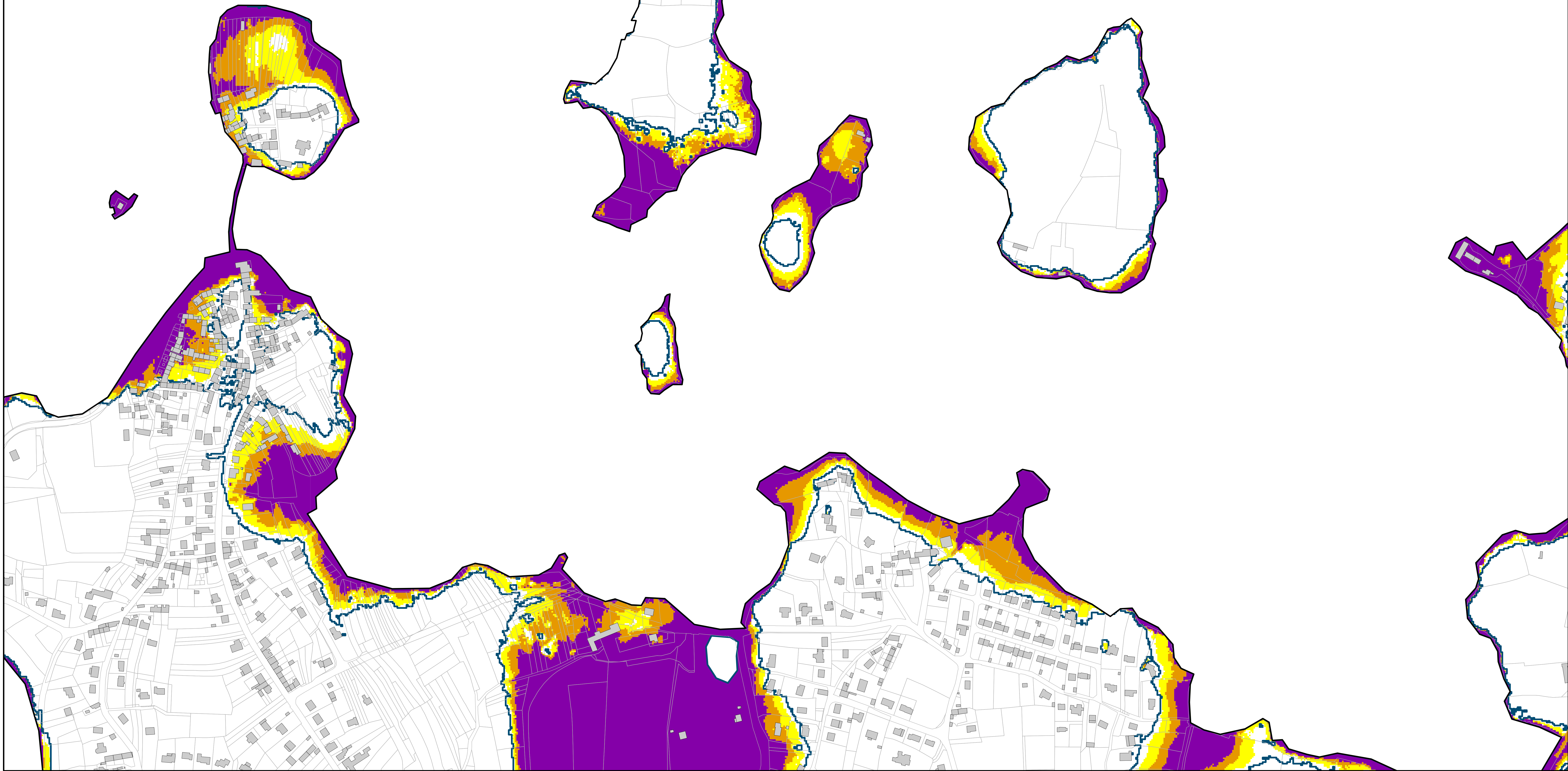
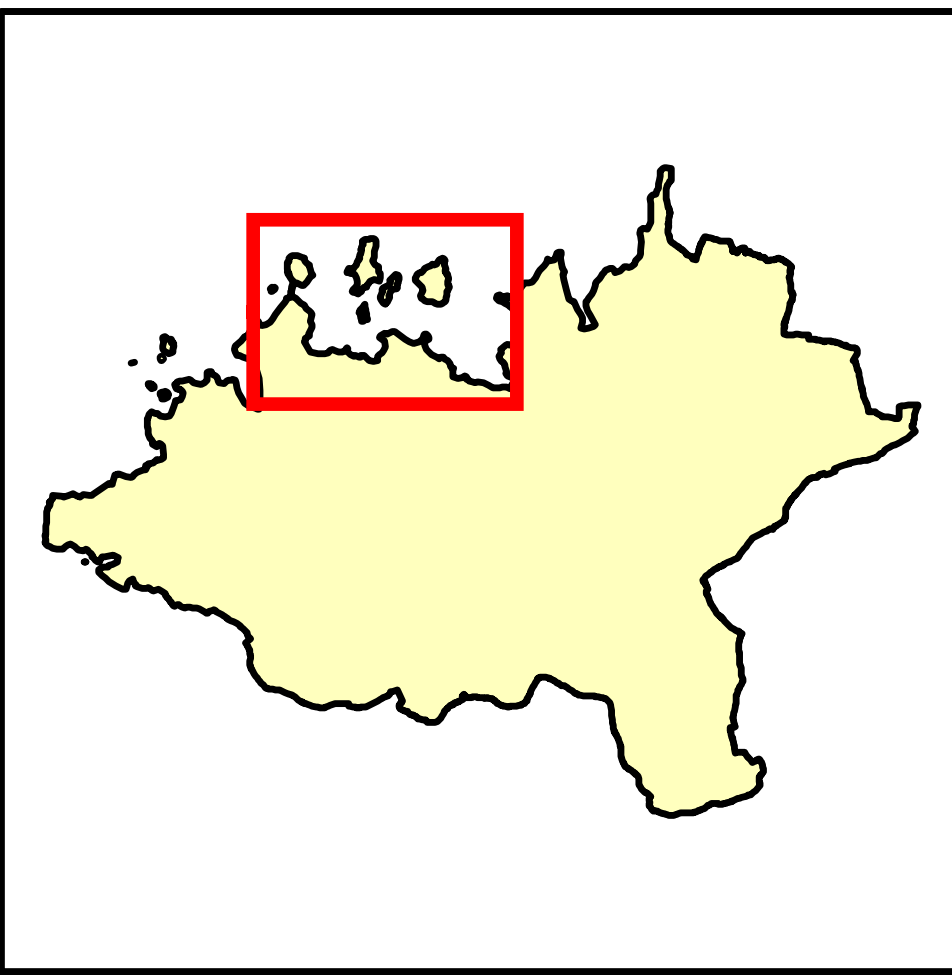
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

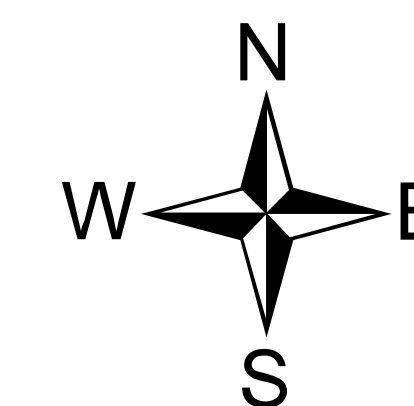
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

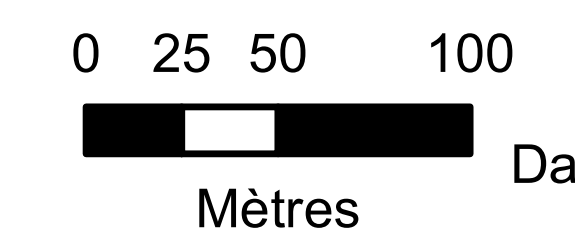
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



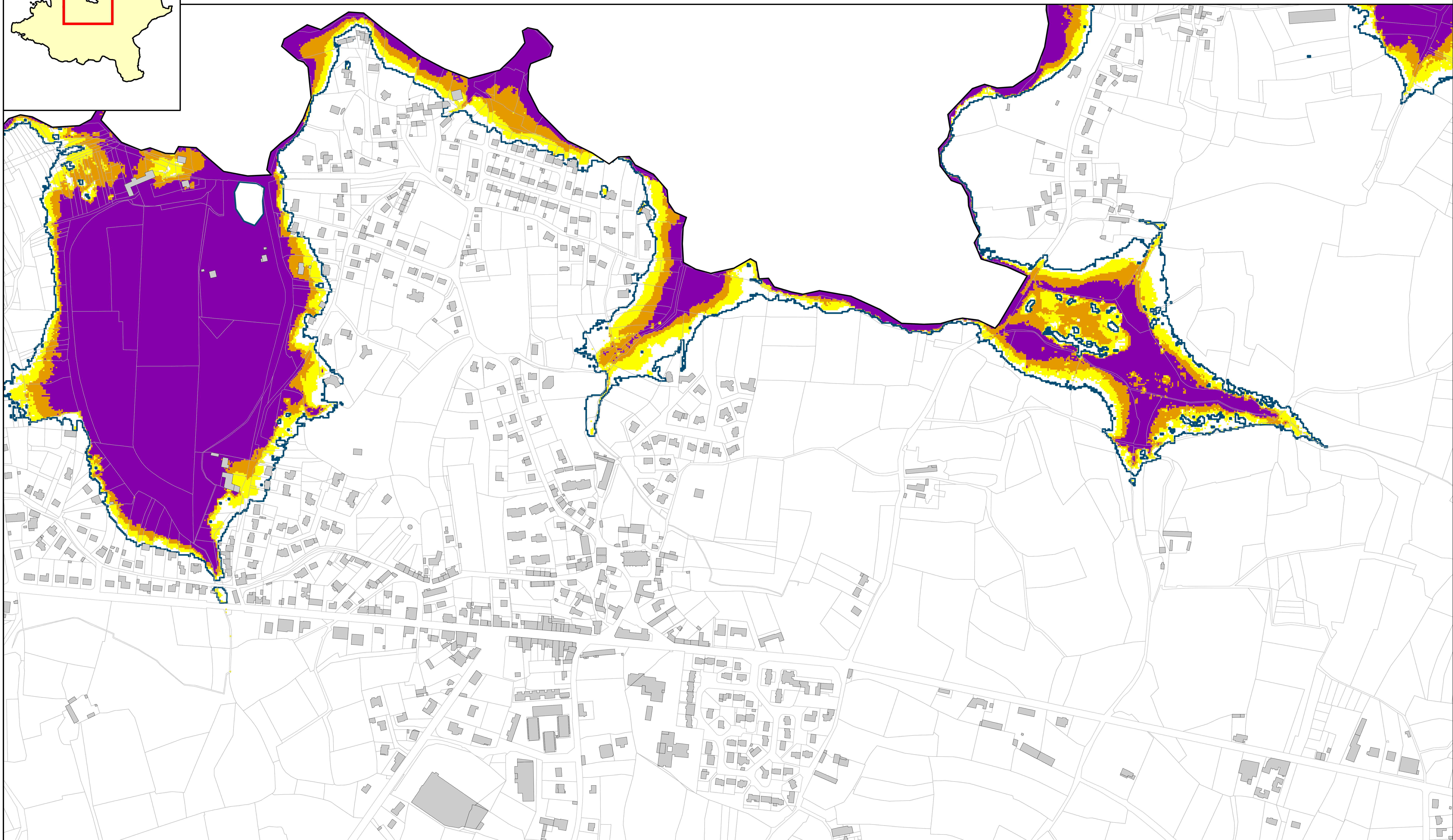
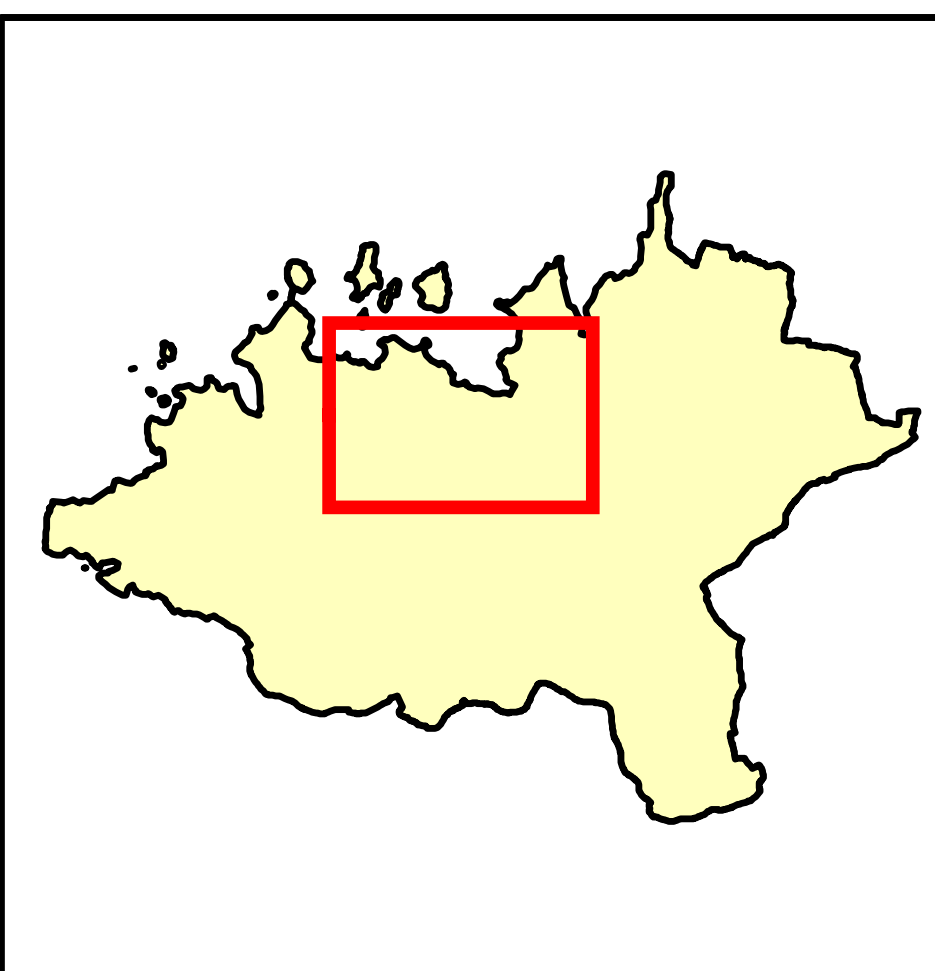
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

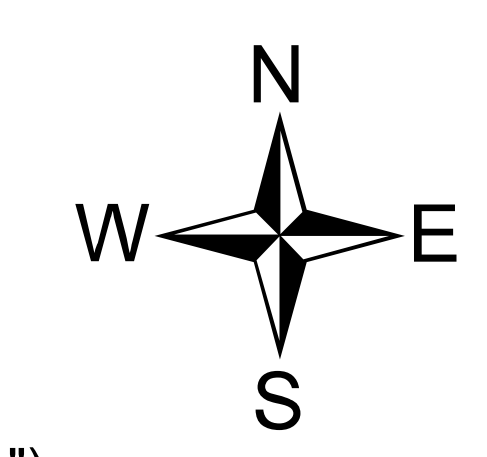
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



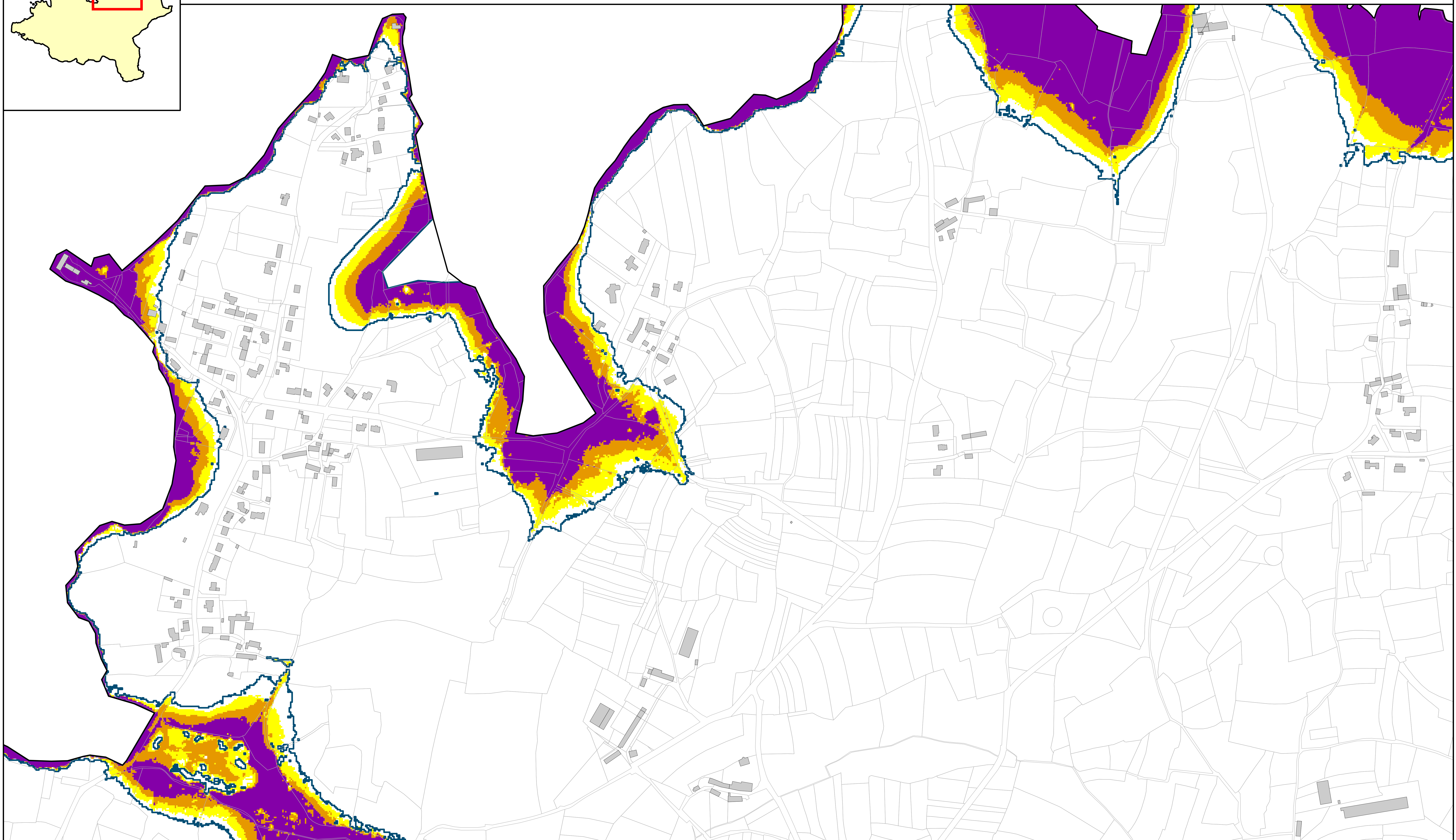
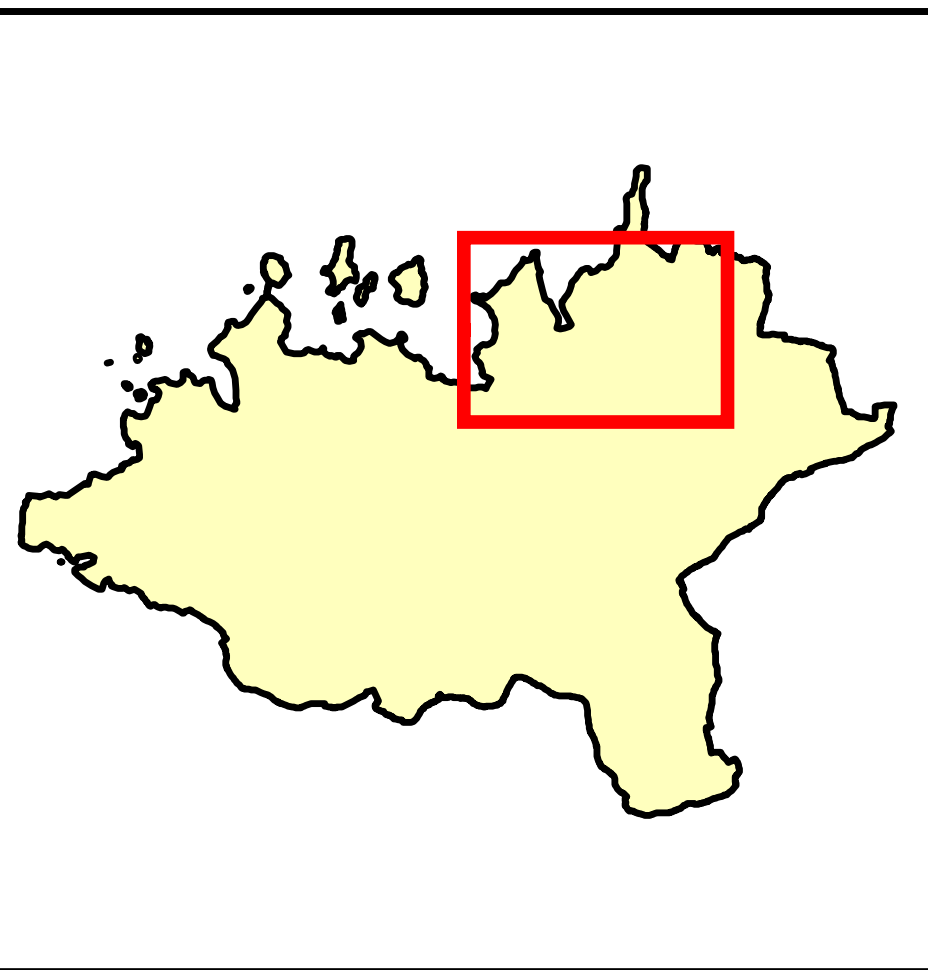
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

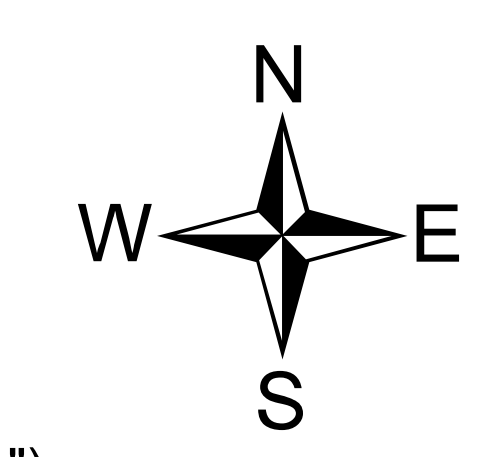
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

● Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



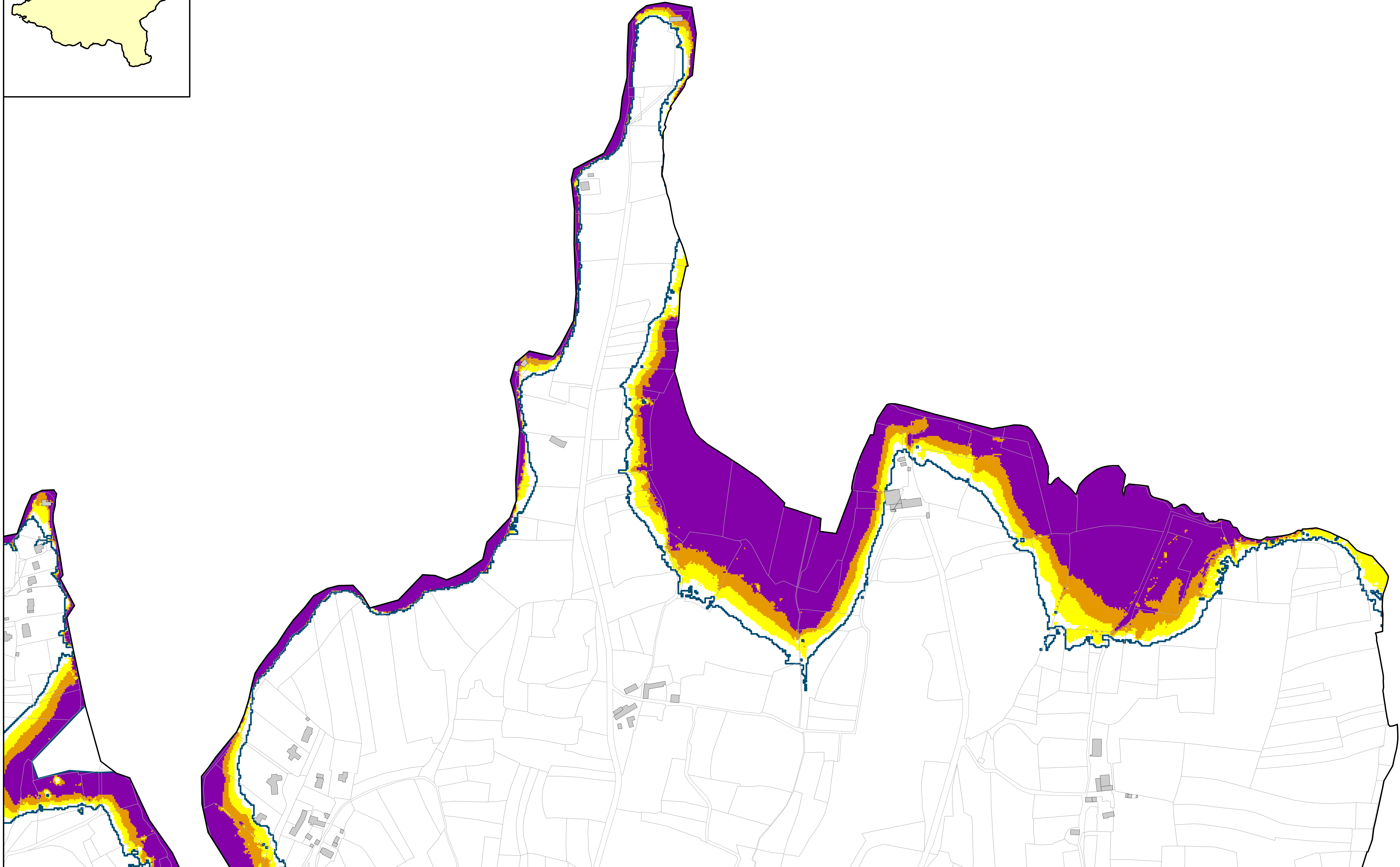
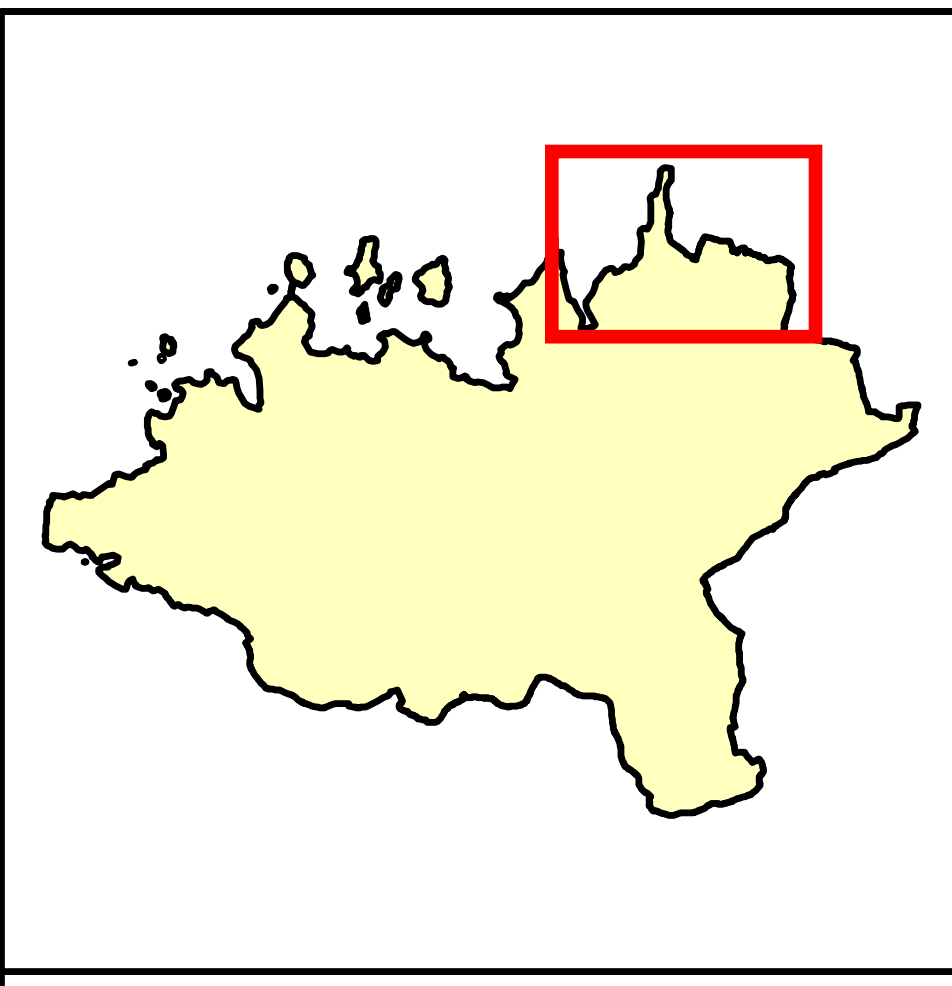
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

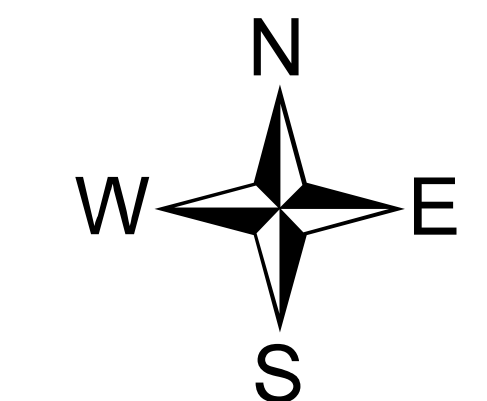
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

● Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



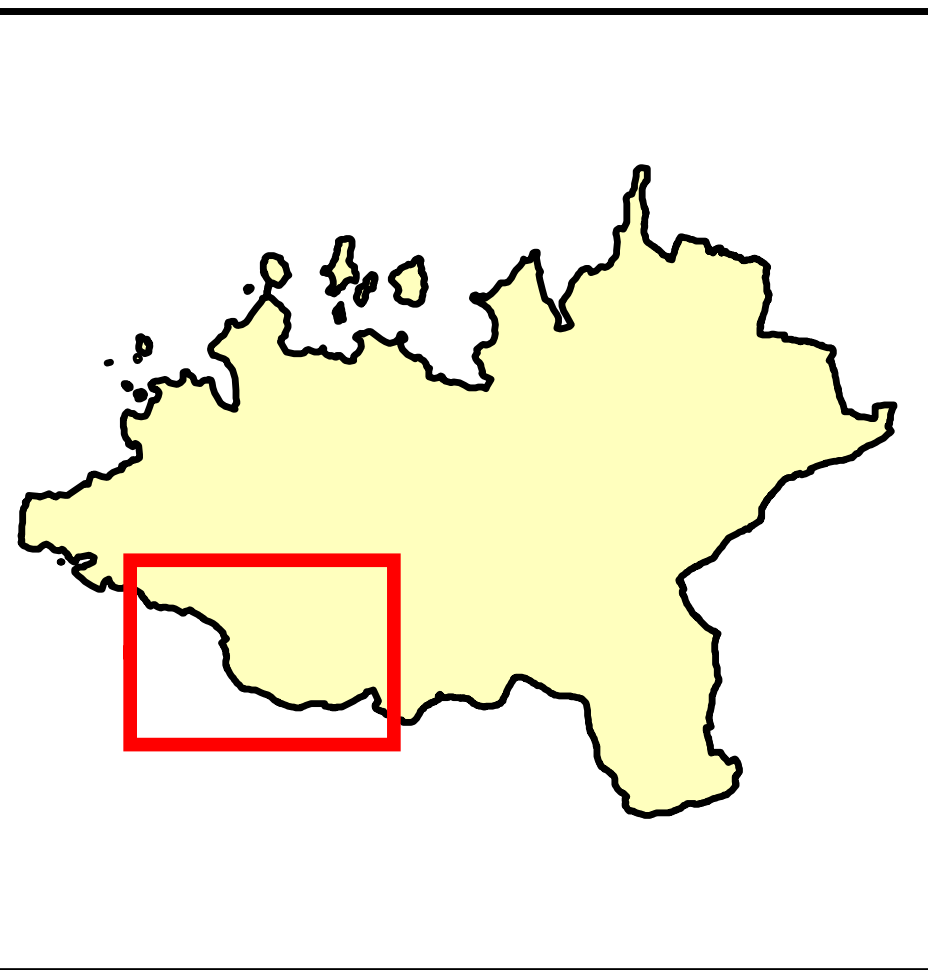
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

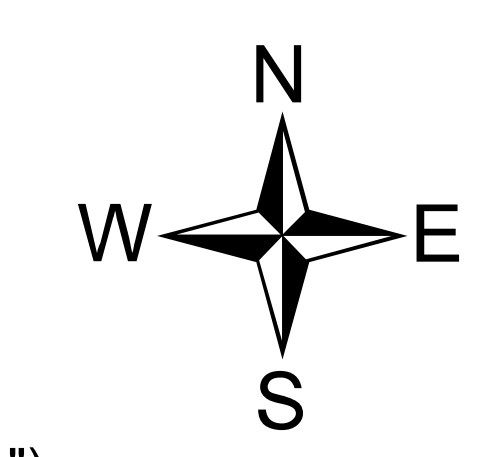
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

● Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

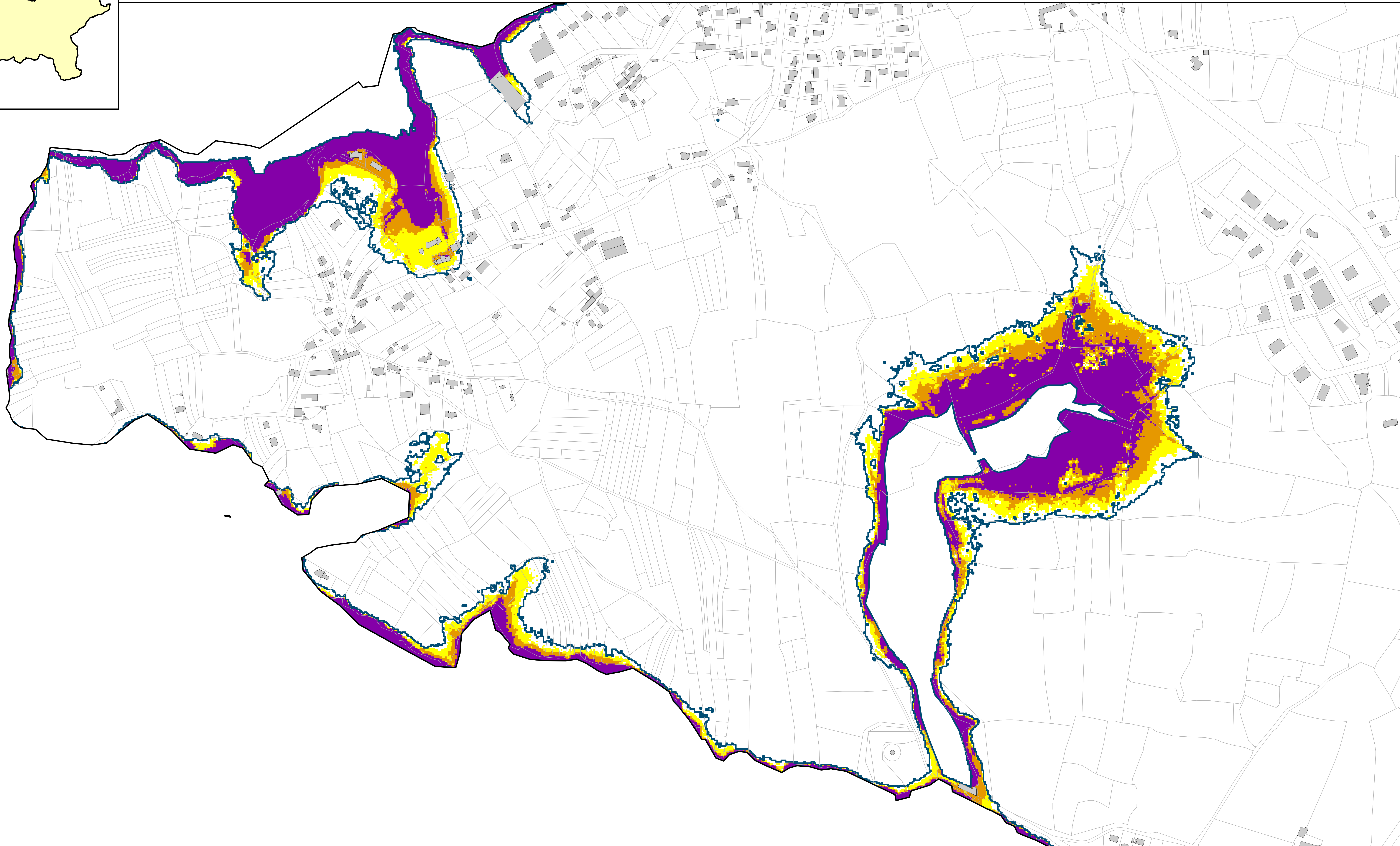
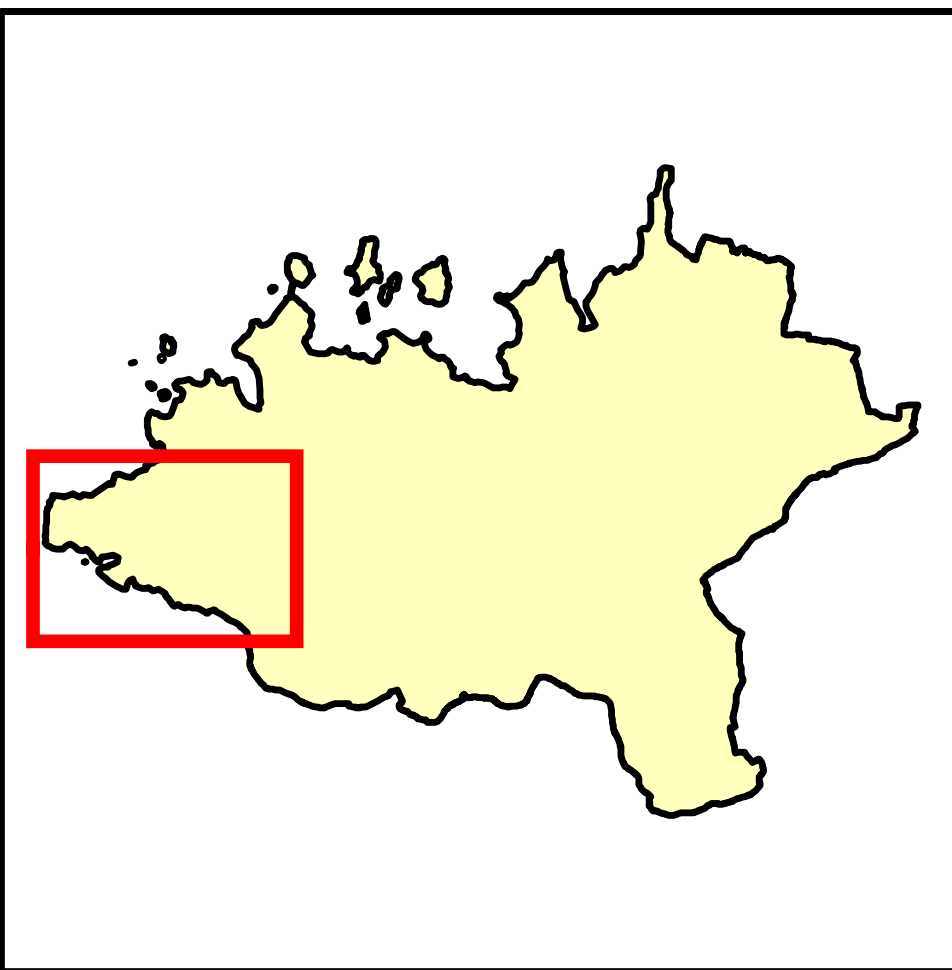
0 25 50 100

 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Belz

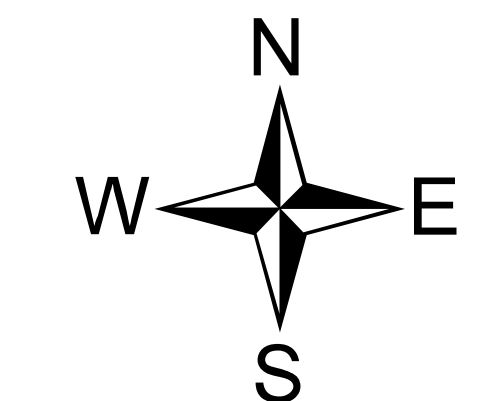


- | | |
|-------------------------------|--|
| Aléa centennal + 20 cm | Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours) |
| Faible | Cordon dunaire |
| Moyen | Digue |
| Fort | Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m) |

- | |
|------------------------------------|
| Parcelle |
| Bâtiment |
| Limite de l'aléa centennal + 60 cm |

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



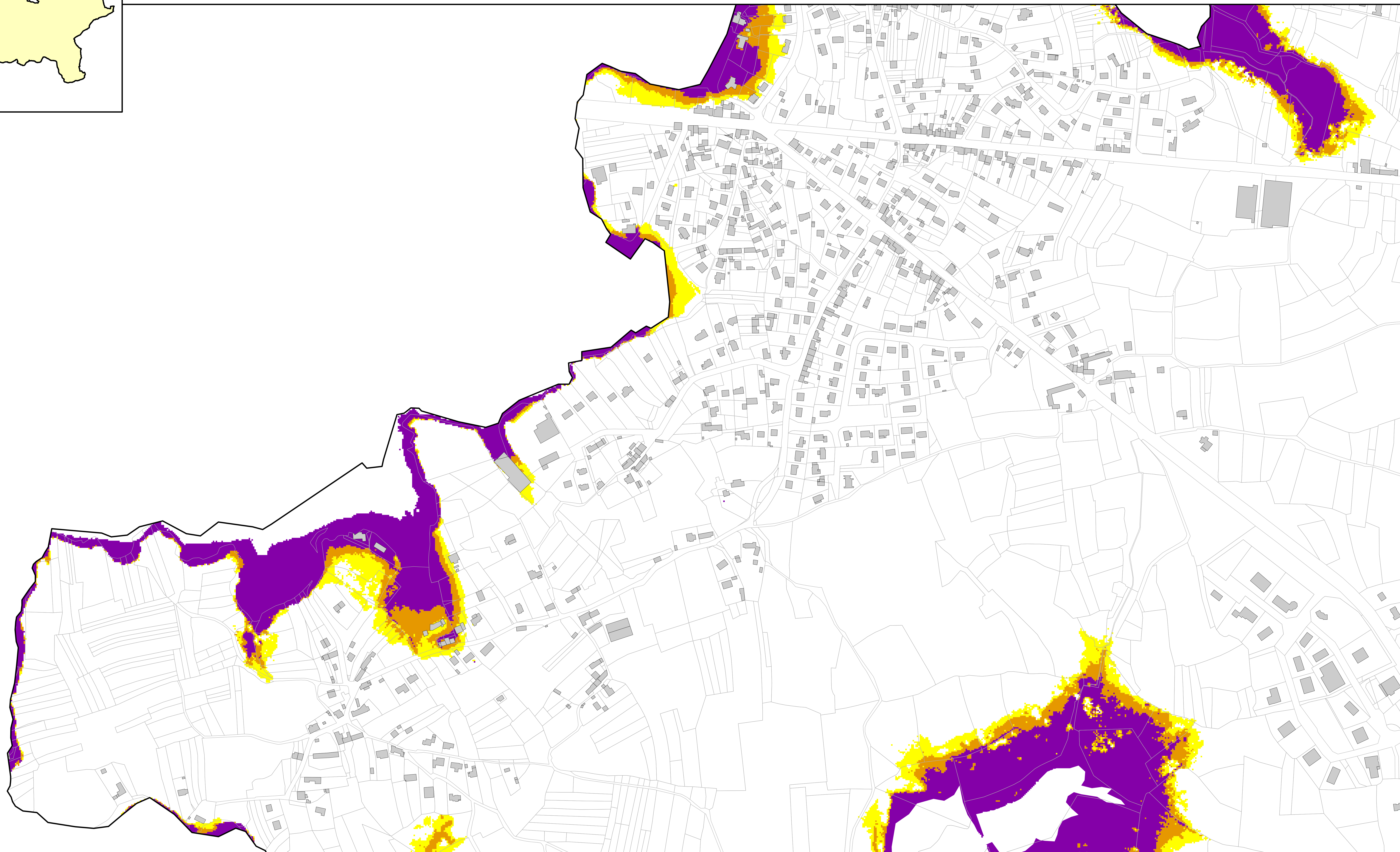
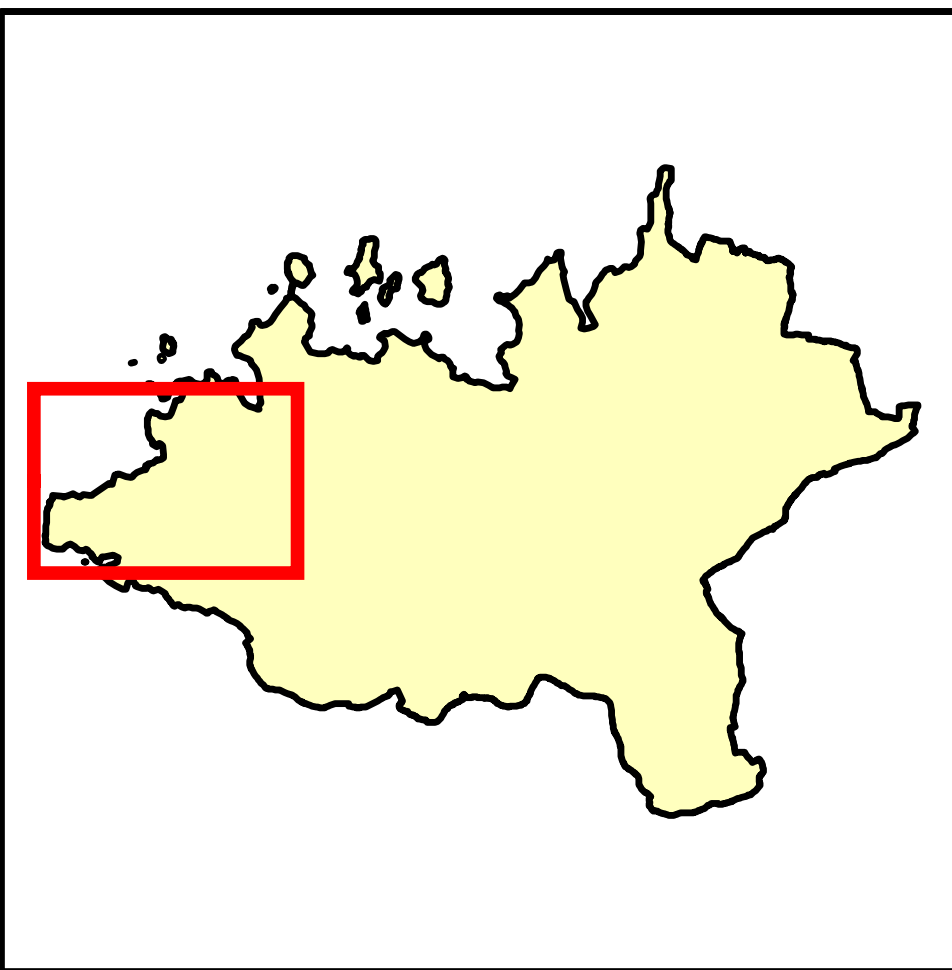
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

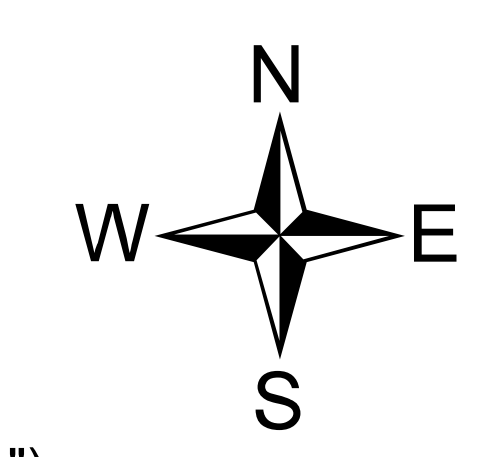
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



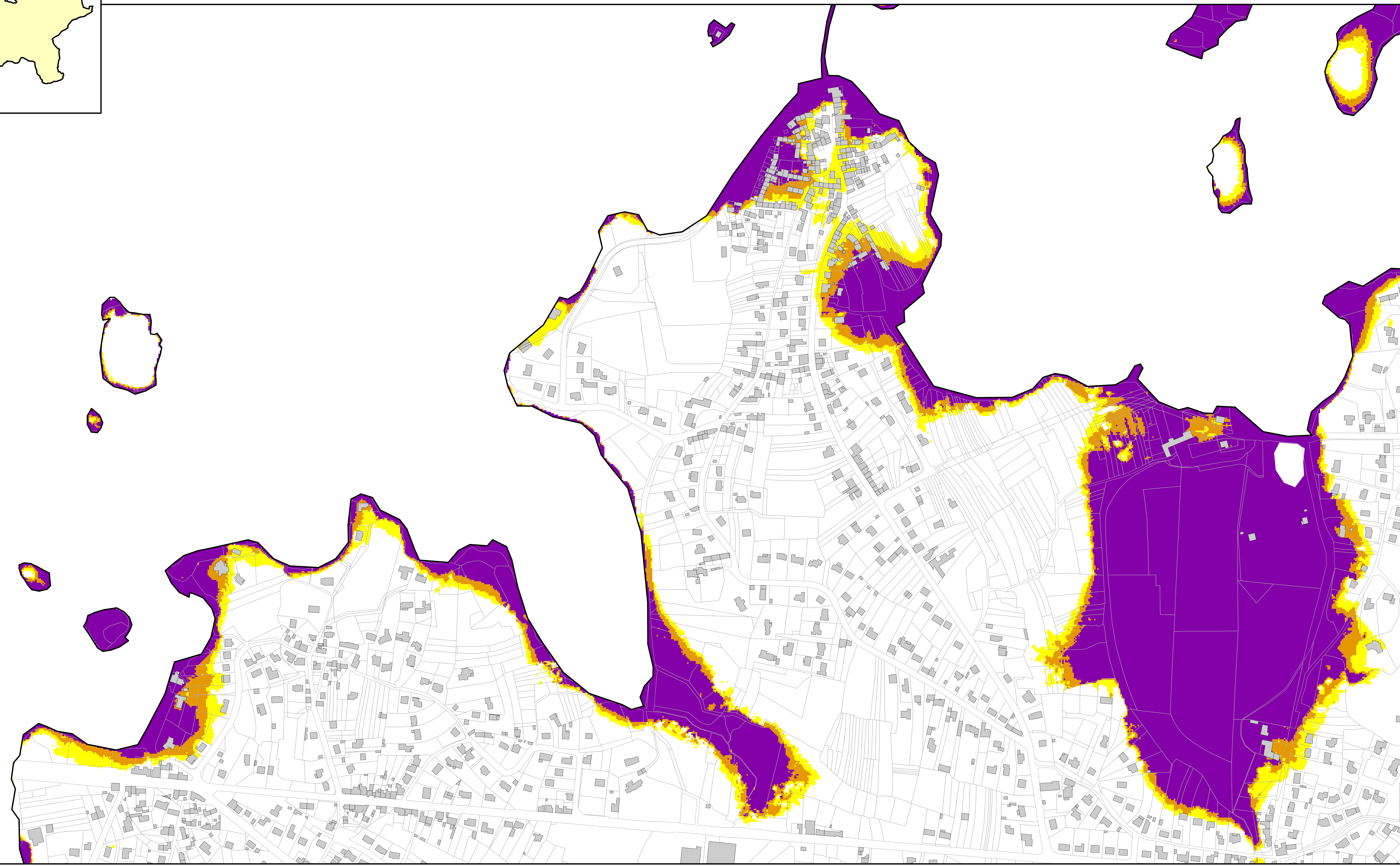
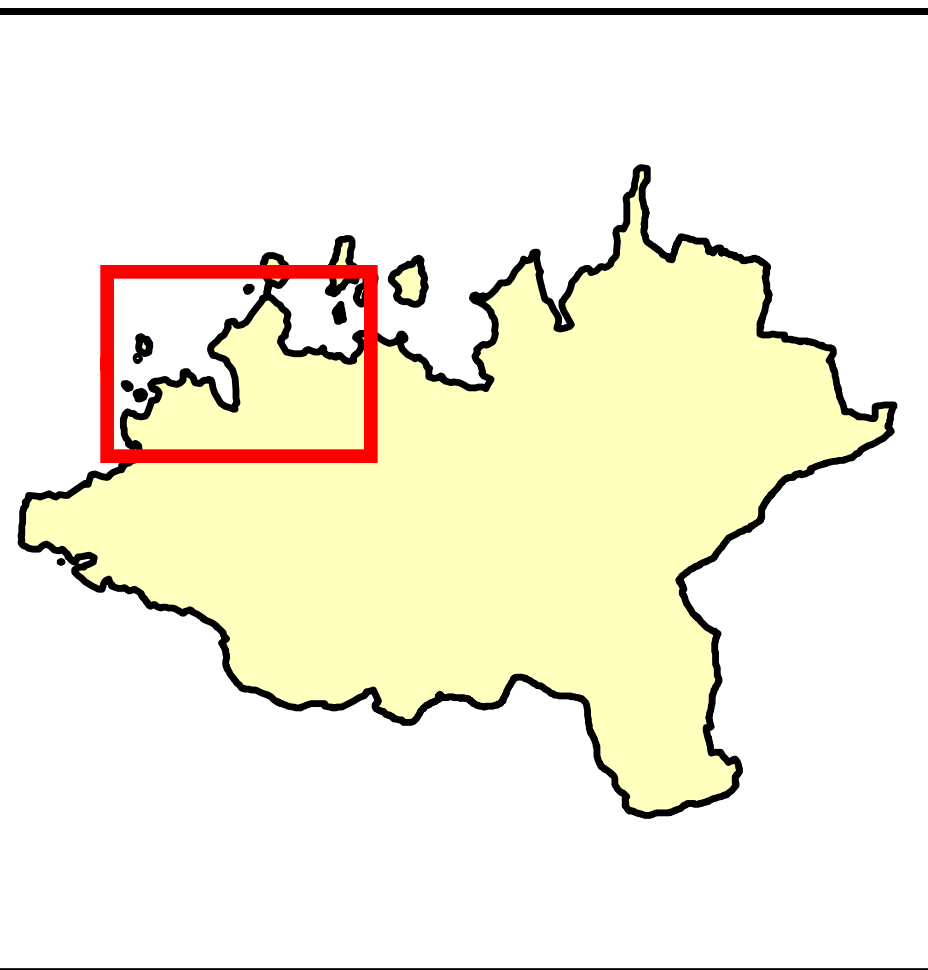
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

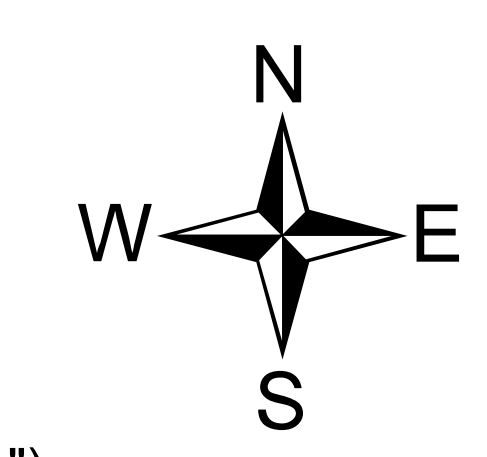
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



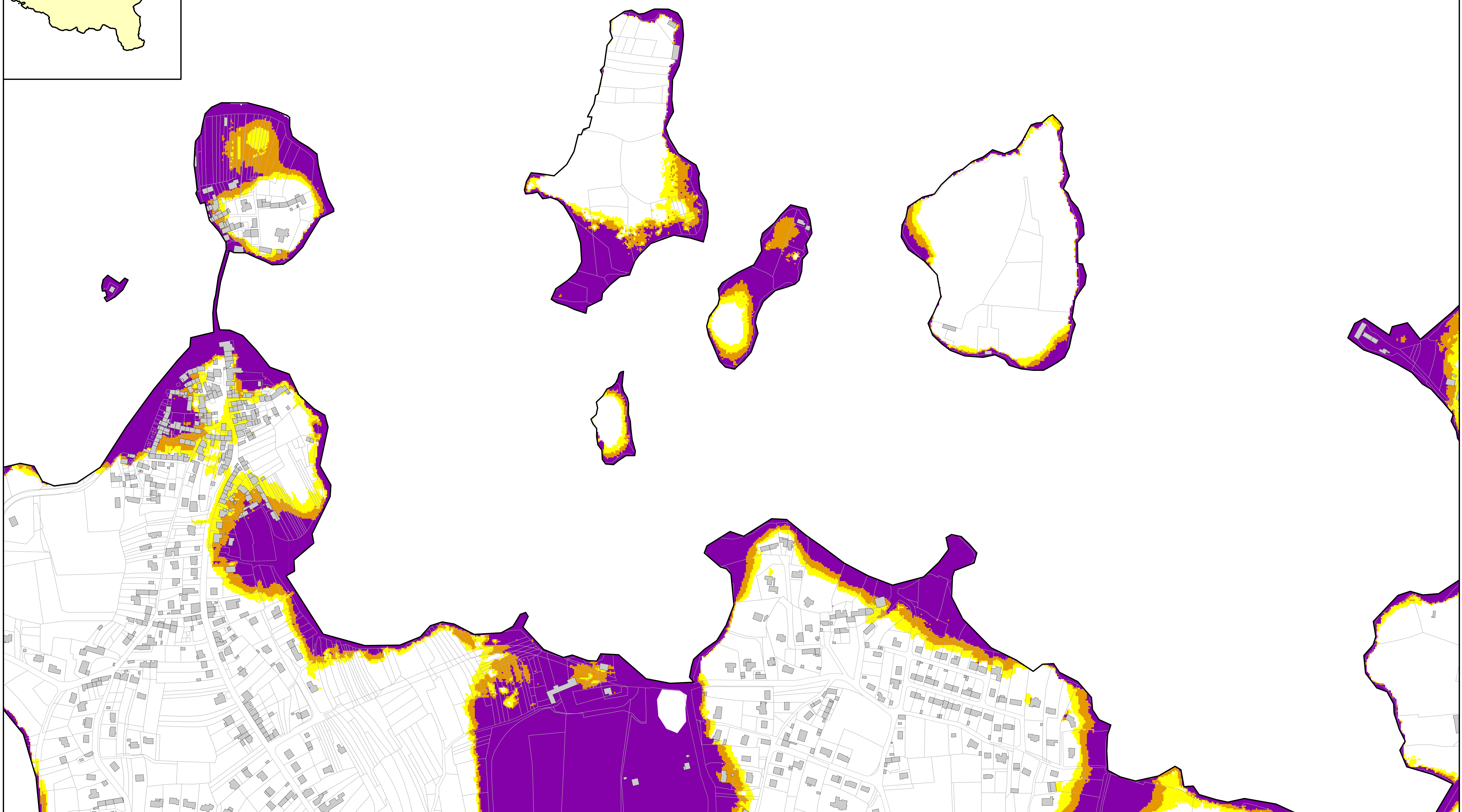
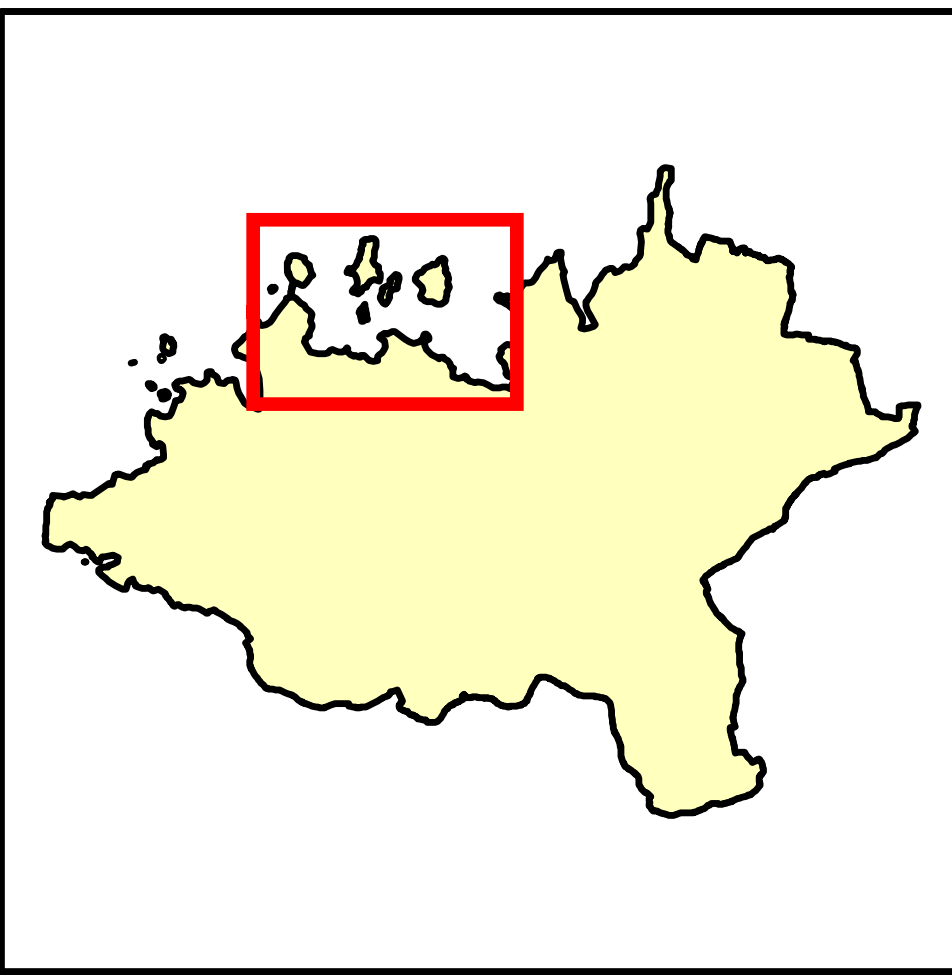
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

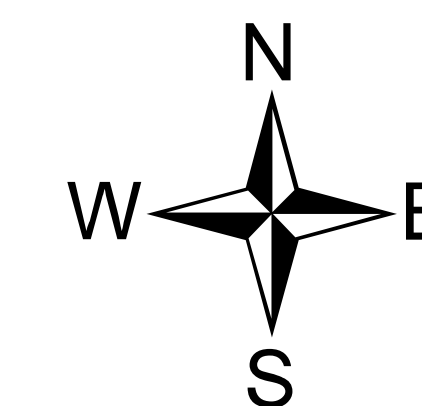
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

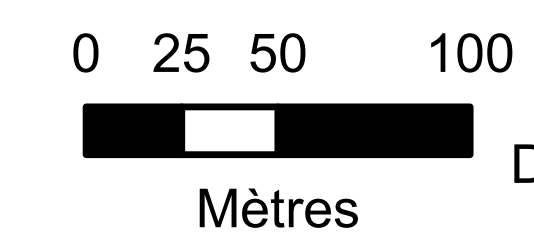
- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



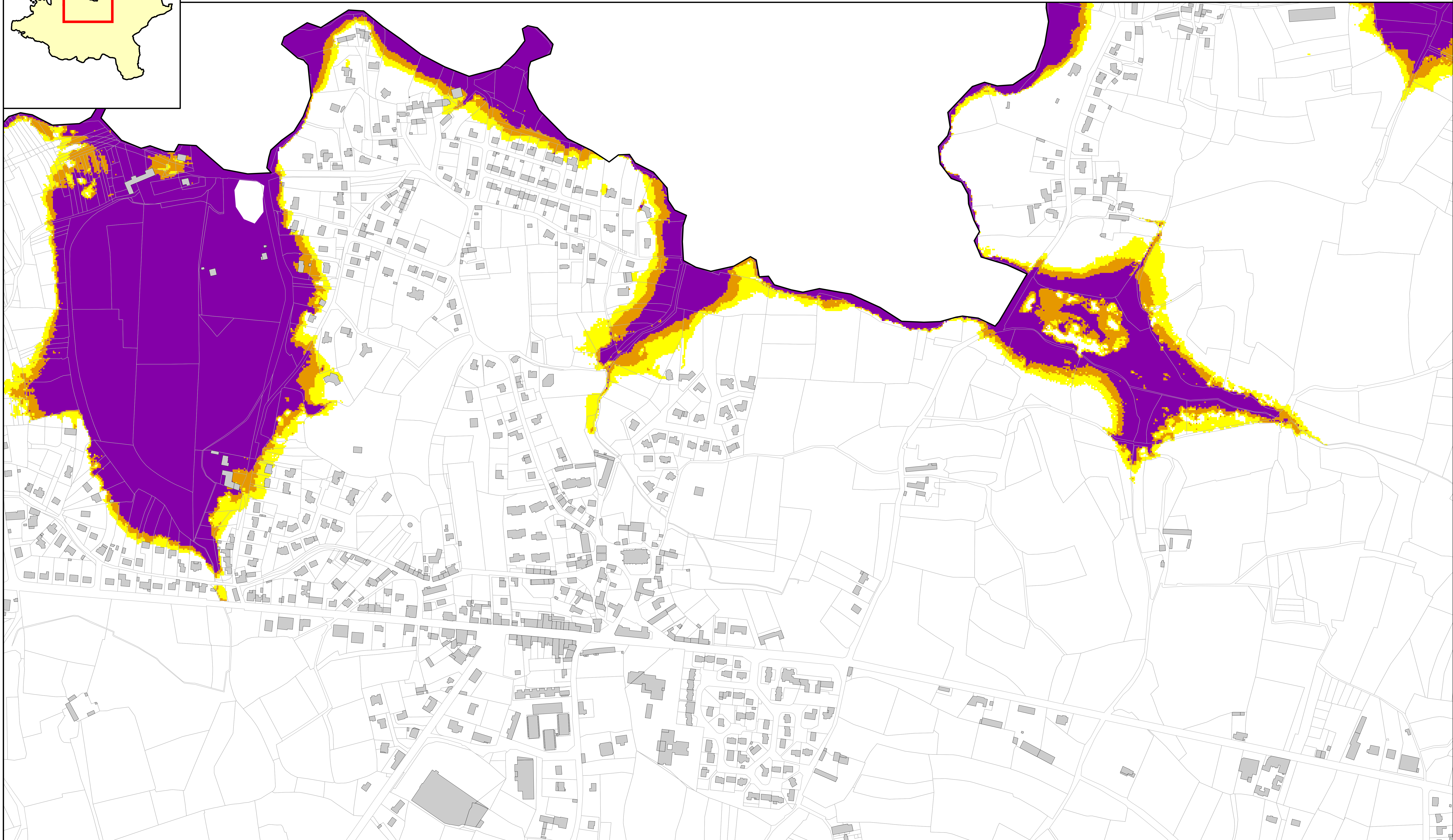
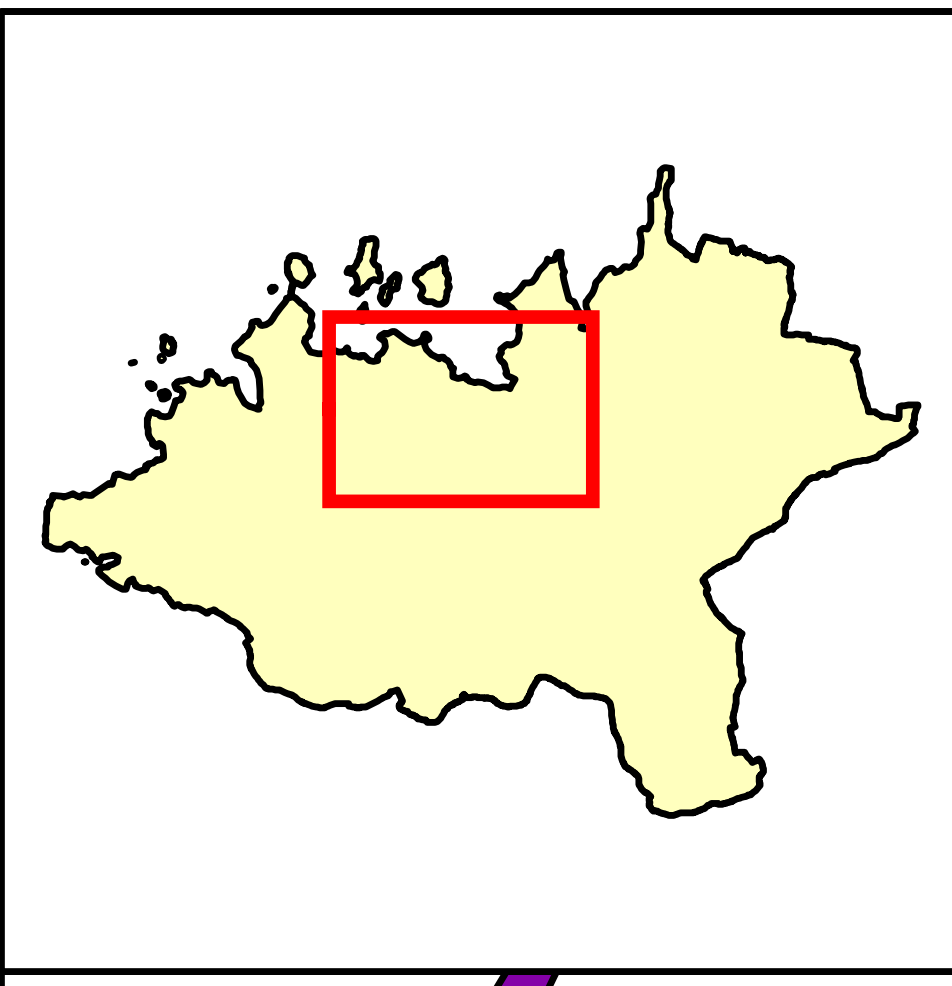
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

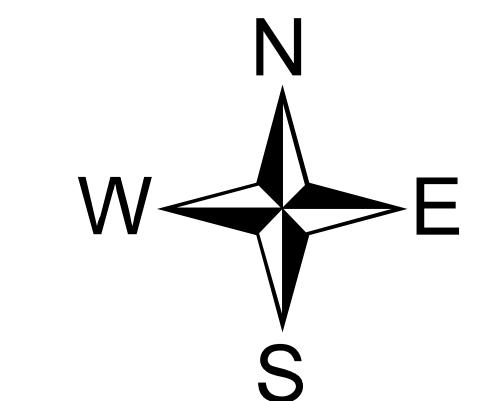
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")

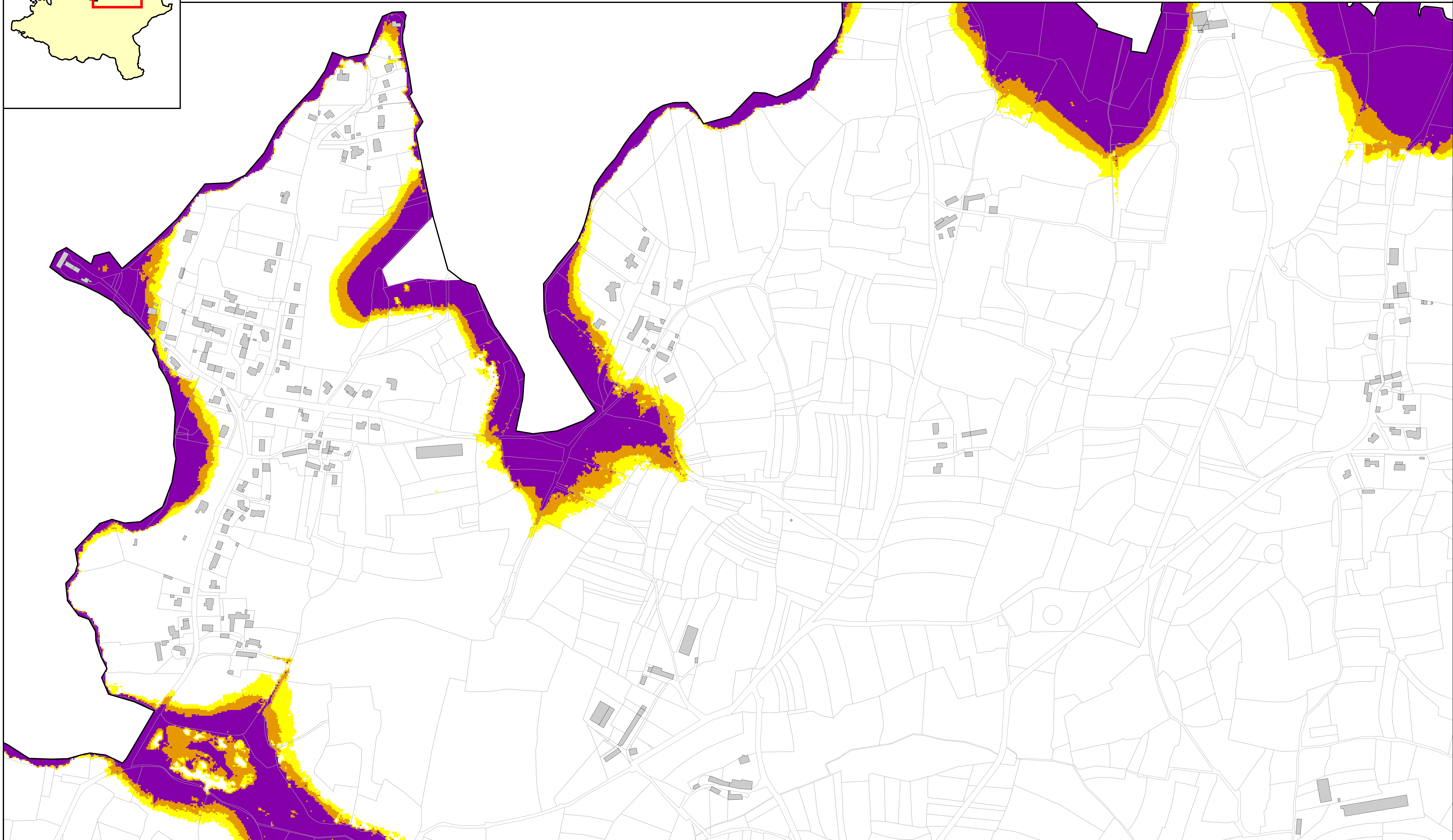
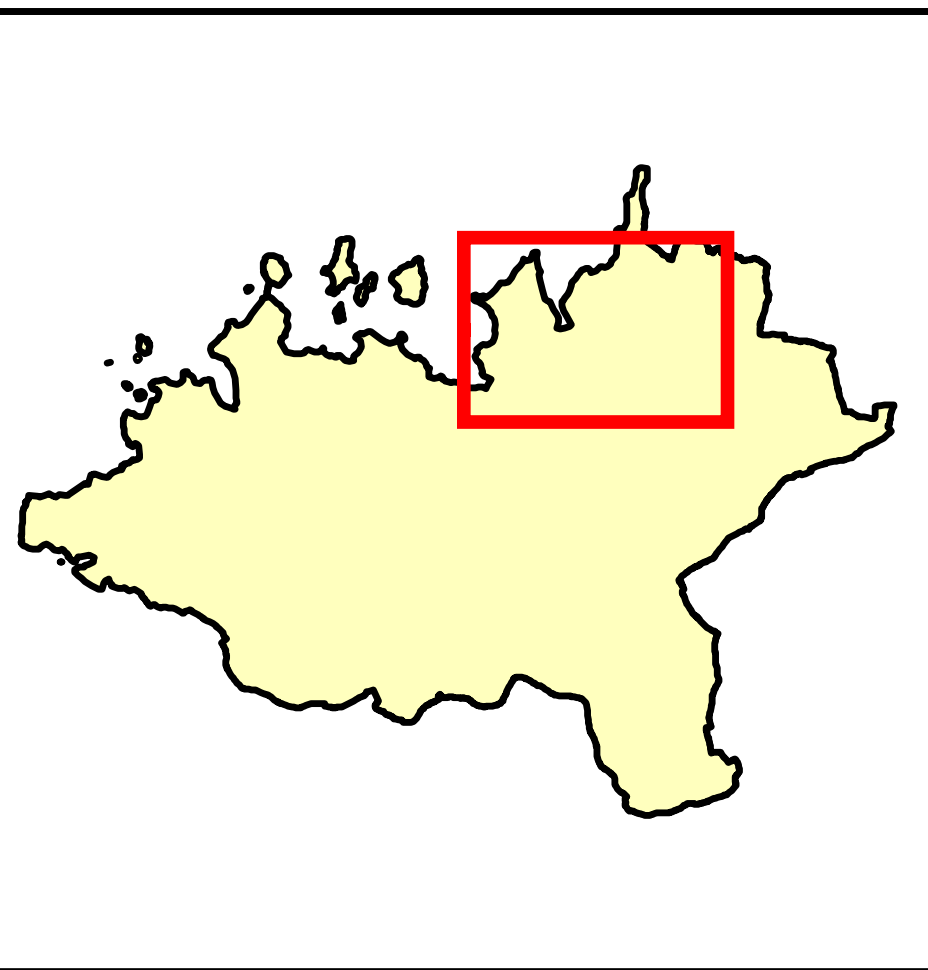


Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56
 Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

0 25 50 100
 Mètres

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

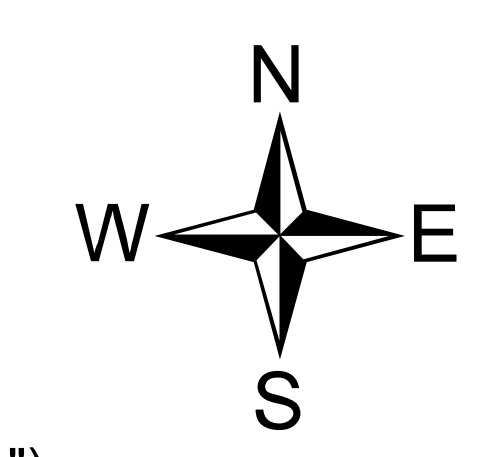
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



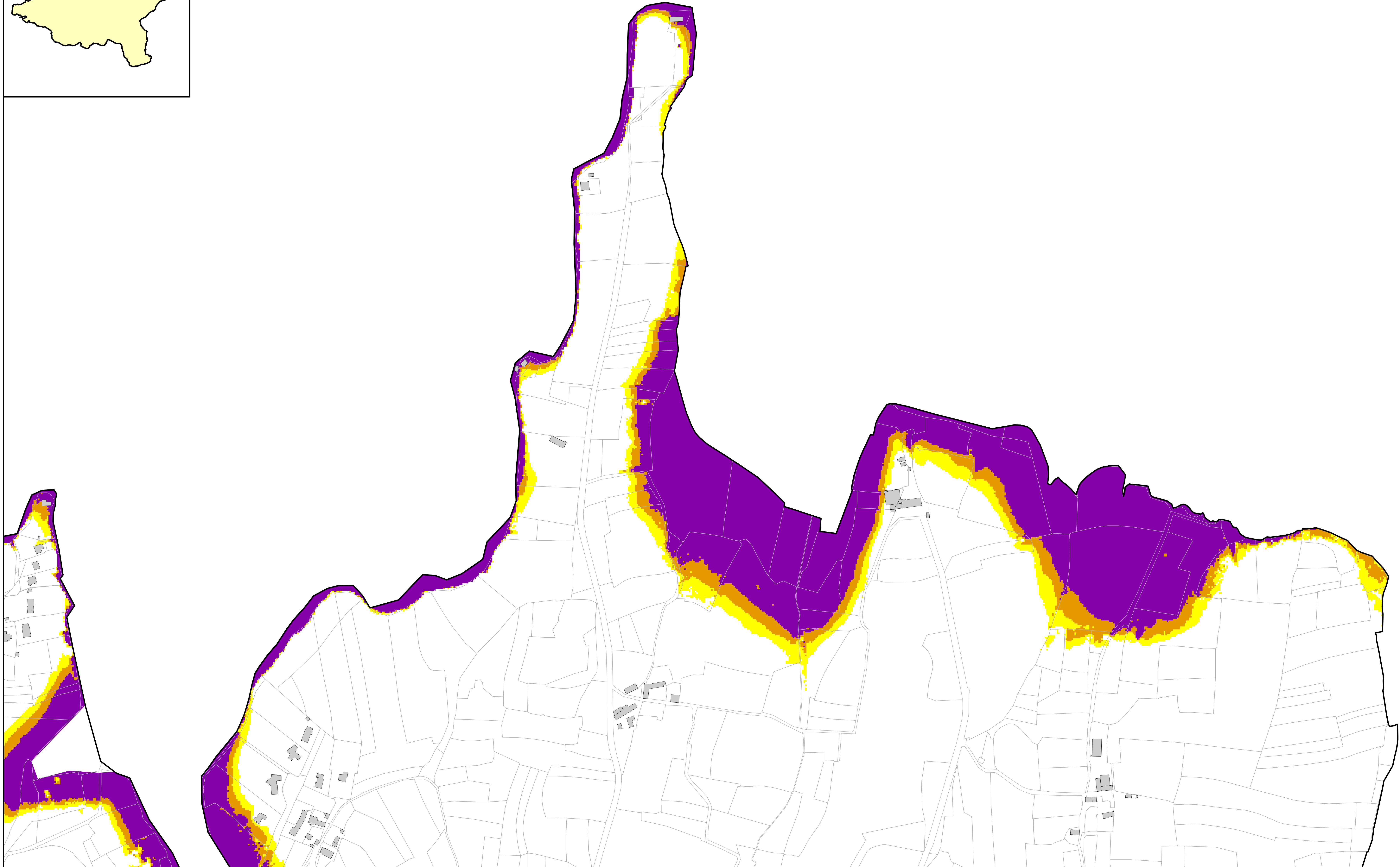
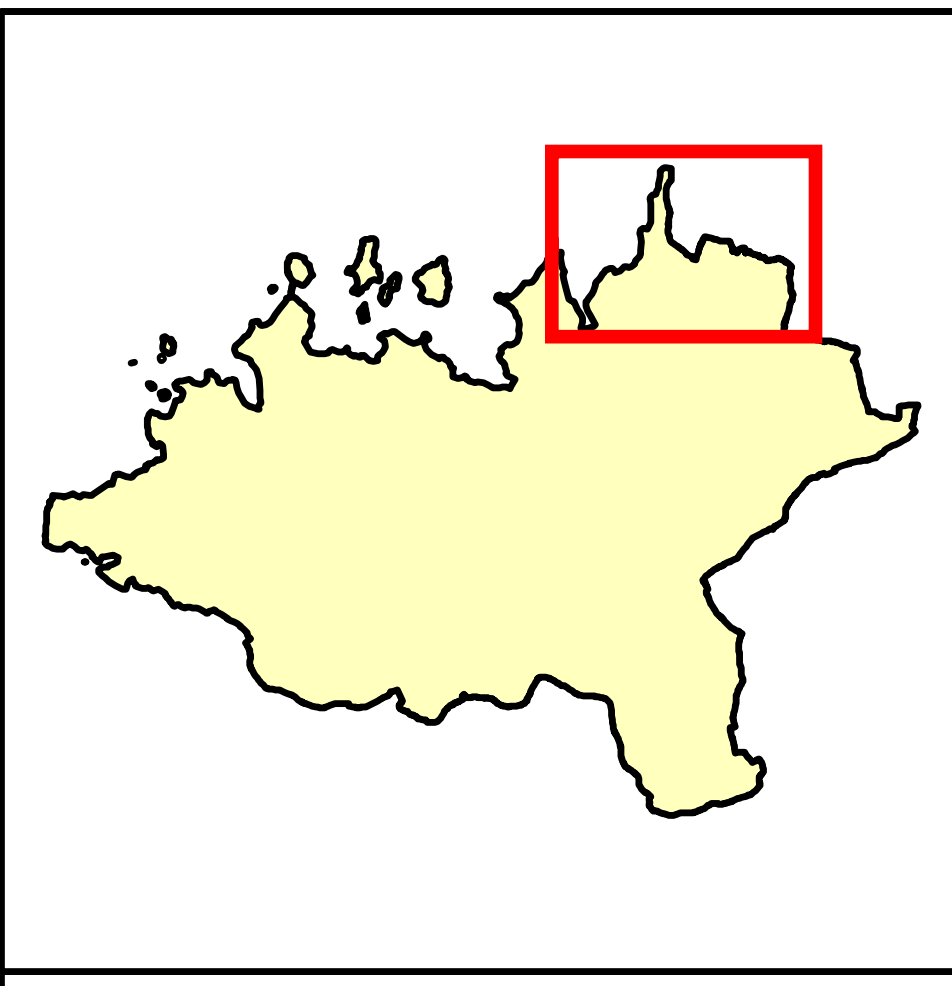
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

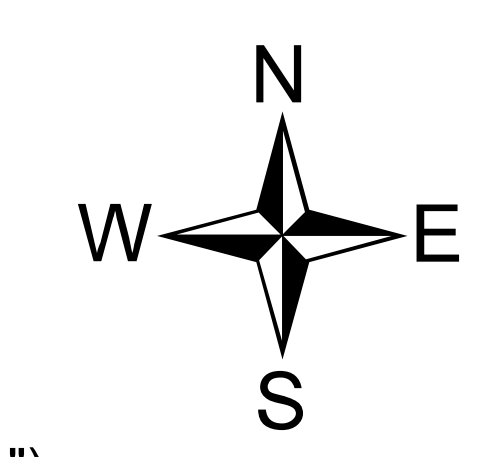
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



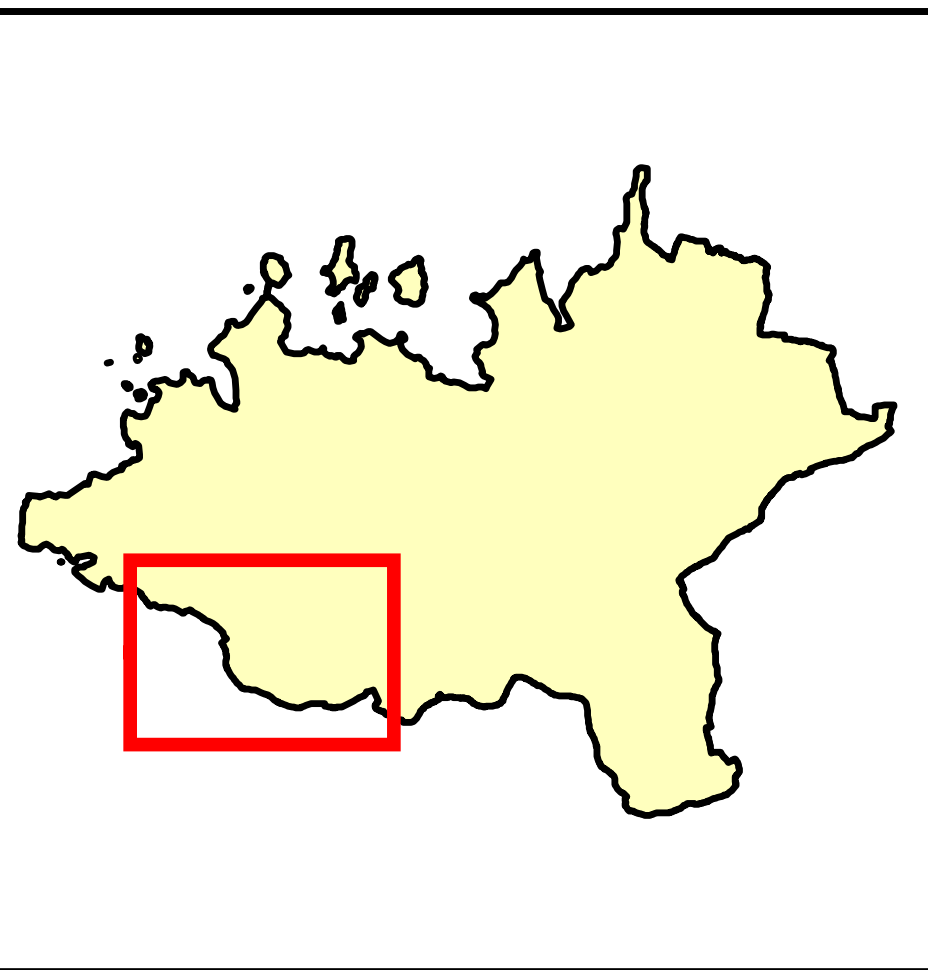
Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz

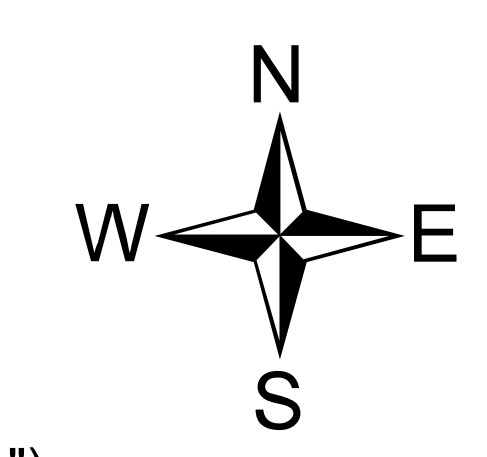


Aléa centennal + 60 cm	Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

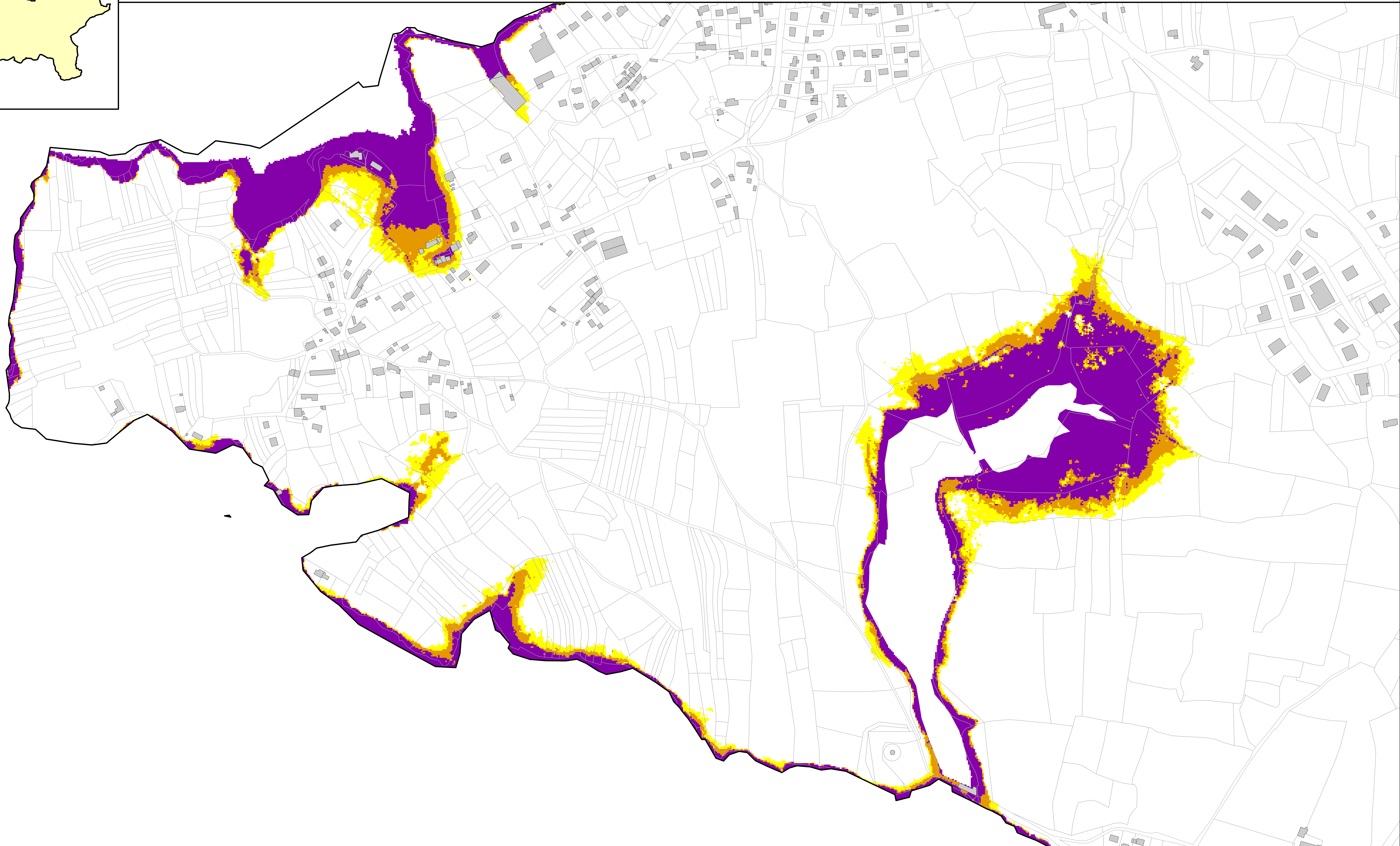
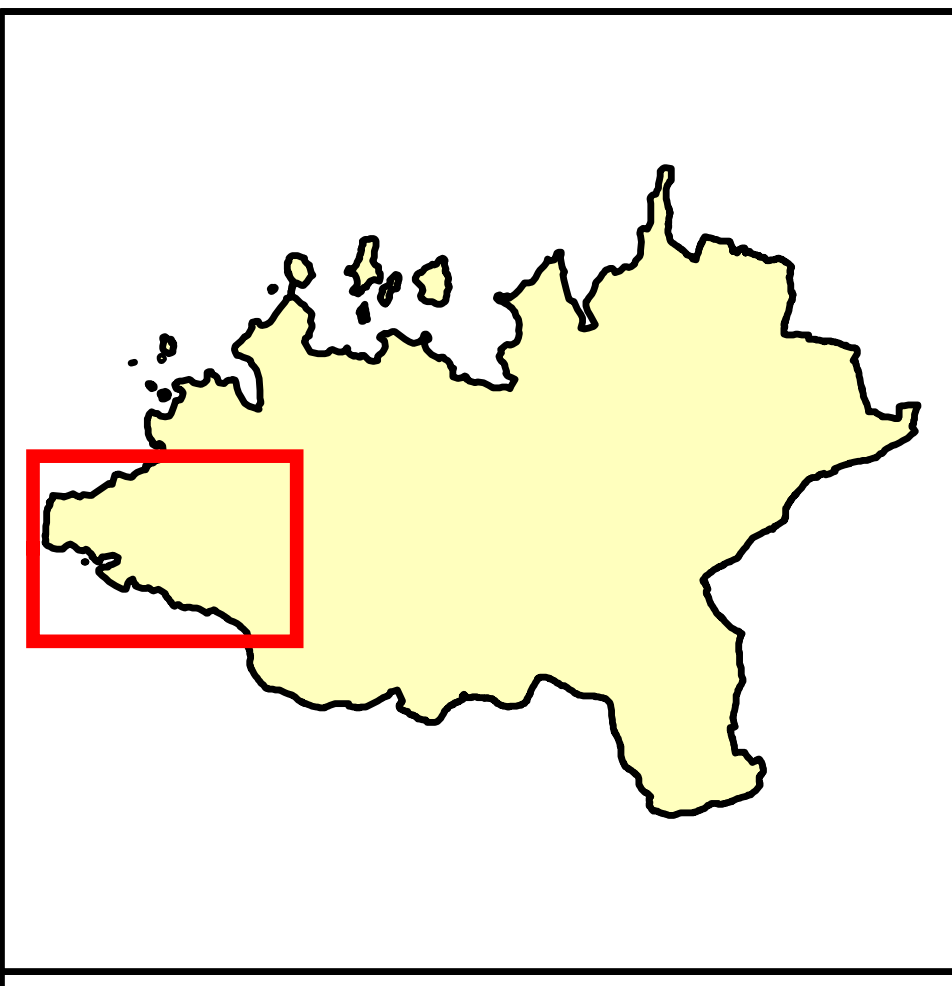
0 25 50 100

 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Belz

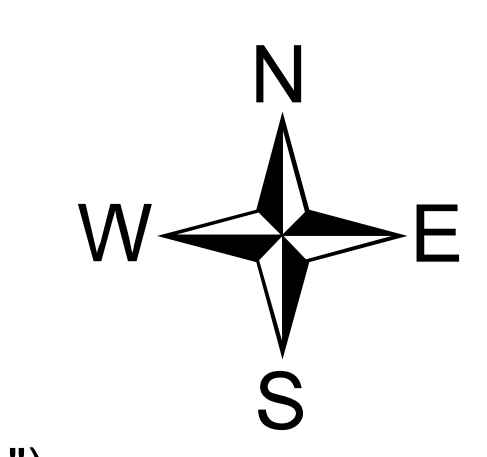


Aléa centennal + 60 cm	Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Belz")



Sources :
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
 Cadastre : DDTM56

0 25 50 100

 Mètres

Conception : DHI
 Date : Septembre 2011