
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PORSPODER

Département du Finistère

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
LEXIQUE	4
LIVRE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	13
CHAPITRE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE (Art. R151-37 et R151-38).....	21
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE	23
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Art. R.151-39 et R.151-40).....	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (Art. R.151-41 et R.151-42).....	25
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (Art. R151-47 et R151-48).....	31
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX (Art. R.151-49 et R.151-50).....	32
LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
SECTION 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE Uha	35
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	35
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE Uhb	40
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	40
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	42
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	44
SECTION 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UL	45
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	45
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	47
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
SECTION 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UT	50
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	50

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	51
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
LIVRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	55
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	56
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	58
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
LIVRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	62
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	63
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	67
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	69
LIVRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	70
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	71
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	76
TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	78

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de POSPODER y compris en mer.

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence.

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol, régies par le Code de l'Urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole... ;
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

LEXIQUE

1. Aménagements :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

2. Annexe :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

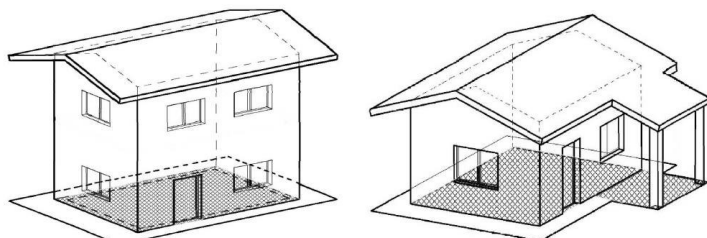
3. Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

Construction présentant les caractéristiques du bâti local : maison de marin, villa, longères, crèches... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole...).

4. Construction principale : c'est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

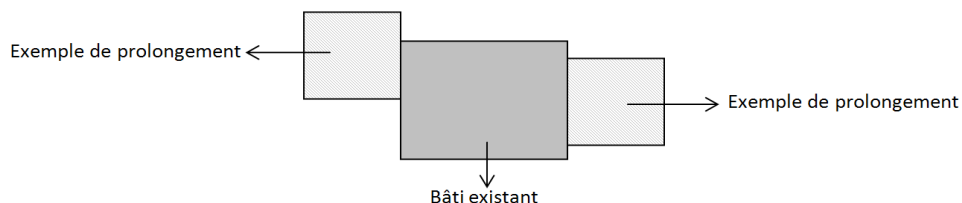
5. Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.



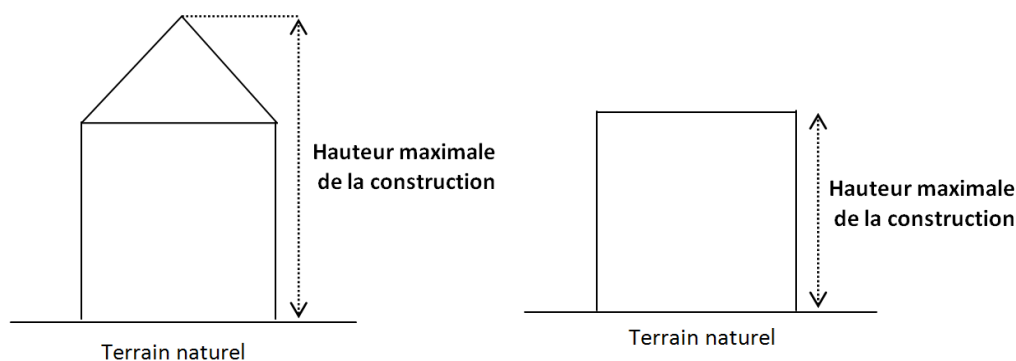
6. Extension :

Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.



7. Hauteur maximale :

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple. Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

7.1. Les points hauts ou sommets de la façade des constructions

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

Sommet de la façade ou égout du toit (pour les constructions traditionnelles) pour les constructions :

- Traditionnelles à toit double pente : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur ;
- À toit terrasse ou mono pente : point le plus haut

Point le plus haut ou faitage : sommet d'une construction.

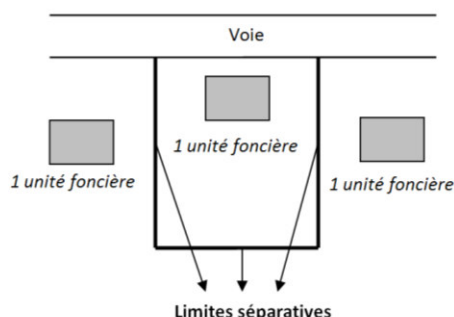
7.2. Définition des toitures terrasses et toitures mono-pente

Toiture terrasse ou toit terrasse : types de toit plats constitué d'une toiture avec une pente allant jusqu'à 15%. En règles générales ces toits plats doivent avoir une pente minimale de 2% pour des raisons d'étanchéité et d'écoulement des eaux.

Toiture mono-pente : la toiture mono-pente est une structure simple avec une seule pente (à partir de 15% de pente) et un seul versant ou pan.

8. Limites séparatives :

Toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



9. Opération d'aménagement d'ensemble :

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

10. Reconstruction :

Travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition...

11. Rénovation :

Travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

12. Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 m ;
- 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 manœuvres ;
- 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.

13. Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

14. Voies et emprises publiques

14.1. Voies

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

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

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

14.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement...

14.3 : Autres définitions

La **voirie communale** distingue les :

- **Voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.
- **Voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées « chemins ruraux ».

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- **Chemins et sentiers d'exploitation** : ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L.162-1).
- **Chemins de desserte, de culture ou d'aisance** : à la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.
- **Chemins de voisinage ou de quartier** : ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.
- **Chemins de terre** : ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R.415-9 du Code de la route.
- **Chemins forestiers** : les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumis à la législation forestière.

LIVRE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Rappel – Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur la commune de Porspoder, commune littorale, dont notamment les articles du Code de l'Urbanisme suivants :

Article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.»

Article L.121-10 du Code de l'Urbanisme :

« 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'Etat, 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.

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. »

Article L.121-11 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L.121-12 du Code de l'Urbanisme :

« Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à

l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L.122-20 et L.122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

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 cent 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.321-2 du code de l'environnement. »

Article L.121-17 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction prévue à l'article L.121-16 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.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas, mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.»

La modification n°1 du SCoT du Pays de Brest approuvée le 22 octobre 2019 a permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Le SCoT du Pays de Brest a identifié le bourg de Porspoder comme agglomération et Melon comme village pouvant se densifier et s'étendre.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone tel que défini aux Livres 2, 3, 4, 5 sont interdits. Ce principe s'applique aux constructions neuves, extensions ainsi qu'aux changements de destinations des constructions existantes.

Par ailleurs, aux Livres 2, 3, 4 et 5 relatifs aux dispositions particulières applicables aux différentes zones, les règlements de zones peuvent soumettre à conditions, voire interdire, certaines occupations et utilisations du sol.

De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3, 4 et 5.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Les destinations et sous-destinations sont définies à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par les articles R.151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal au titre de l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme. Le passage d'une sous destination à une autre à l'intérieur de la même destination n'est pas soumis à déclaration préalable ou permis de construire sauf si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le passage d'une destination à une autre est soumis à avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS en fonction du zonage.

Les caractéristiques architecturales ou patrimoniales des bâtiments concernés devront être préservées lors du changement de destination.

Les destinations et les sous destinations sont définis par l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

Destinations	Sous-destinations
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	« Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	« exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
HABITATION	« Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
	« Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	« Artisanat et commerce de détail » : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	« Restauration » : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	« Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de bien
	« hôtels » : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	« autres hébergements touristiques » : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	« cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	« salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	« Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
	« Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	« entrepôt » : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	« bureau » : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	« centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 2 : cas particuliers

2.1. La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L.111-15 CU).

2.2. Les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs

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

2.3. Les constructions existantes contraires au caractère de la zone et les constructions à nuisances

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, contraires au caractère de la zone dans laquelle elles se situent ou les constructions à nuisances, peuvent faire l'objet d'extension limitée à condition que l'extension envisagée ne soit pas manifestement incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement immédiat ou que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Article 2 : cas particuliers

2.1. Les dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine, des paysages et de l'architecture

Les éléments patrimoniaux visés par cette partie sont repérés sur le règlement graphique.

2.1.1. Dispositions relatives au patrimoine bâti

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Zone d'intérêt patrimonial :

Des secteurs à caractère culturel, historique, architectural et paysager ont été identifiés par une trame au règlement graphique, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal. La commune de Porspoder possède un héritage patrimonial remarquable, des secteurs de protection ont été identifiés au règlement graphique afin de les préserver, les conserver, les mettre en valeur ou les requalifier.

Chaque section du présent règlement définit si les constructions à vocation d'habitat ou de services et les extensions des constructions existantes sont autorisées. Si le règlement de la zone les autorise, alors ces constructions ou extensions pourront se faire sous réserve de respecter les règles et le caractère architectural et patrimonial détaillé dans ce présent règlement.

Bâtiments remarquables :

Tous travaux ayant pour effet de **démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble bâti** identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent **faire l'objet d'un permis de démolir**. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent au Titre 2 des dispositions particulières par zones.

Éléments ponctuels de patrimoine et petits éléments :

Tous travaux ayant pour effet de **modifier ou de supprimer un élément** identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent au Titre 2 des dispositions particulières par zones.

Patrimoine archéologique :

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

- Articles L.522-5, L.522-4, L.531-14, R.523-1 ; R.523-4, R.123-8 du Code du Patrimoine ;
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Article L.122-1 du Code de l'Environnement ;
- Article 322-3-1-2° du Code Pénal.

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la **Direction Régionale des Affaires Culturelles**.

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

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « *En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

2.1.2. Dispositions relatives au patrimoine non bâti

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L.121-23 du Code de l'Urbanisme :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

Éléments de paysage à protéger, à créer ou à mettre en valeur (bocage, haie, talus, parc, cône de vue, boisement, muret, lavoir ...) au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.121-23 (commune littorale) :

Tous travaux ayant pour effet **de modifier ou de supprimer** un élément identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent au Titre 2 des dispositions particulières par zones.

Pour garantir la pérennité des éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L113-1, L.151-23 et R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Sauf dans les cas ci-après, les déboisements, les coupes, arrachages de haies et arasements de talus **sont interdits**.

Peuvent être autorisés :

- Les travaux nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux ;
- Les travaux en lien avec des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les travaux pour la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

En cas d'arrachage de haies ou d'arasement de talus exceptionnellement autorisés, il sera exigé, en mesure compensatoire, à proximité du site des travaux, une reconstitution de talus et/ou une replantation de haies à base d'essences locales adaptées au milieu concerné, en assurant une préservation et une amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie et/ou du talus supprimés, et sur un linéaire au moins équivalent au linéaire détruit.

Continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 et R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme :

Afin d'œuvrer pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques, le règlement identifie et localise des éléments de paysage, et délimite des sites et secteurs à protéger.

Une zone Aabc identifie les continuités à rétablir.

Dans ces zones, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;

- Les destructions de haies et talus sauf pour impératif technique suivants :
 - o Les travaux nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux ;
 - o Les travaux en lien avec des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
 - o Les travaux pour la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Les clôtures pleines.

Il définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation dans l'OAP thématique « Biodiversité ».

Pour les **cours d'eau et zones humides**, figurant au règlement graphique du présent PLU, toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Voir 2.2 « LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU CYCLE DE L'EAU » de l'article 2 du Chapitre 2 du Titre 1 du Livre 1

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Les haies et talus plantés, les alignements d'arbres, ripisylves et arbres isolés peuvent être classées comme EBC pour des motifs écologiques et paysagers. Ce classement est recommandé pour les éléments bocagers jugés stratégiques ou remarquables, et pour lesquels une protection forte est souhaitée, en particulier les haies structurantes des sites emblématiques et les haies et talus déjà répertoriés.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les EBC figurant au règlement graphique du présent PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les EBC figurant au règlement graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme :

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le document graphique fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

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

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

[2.1.3. Dispositions relatives aux changements de destination des bâtiments en zone Agricole \(A\) et Naturelle \(N\)](#)

[DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N](#)

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les caractéristiques architecturales ou patrimoniales des bâtiments concernés devront être préservées lors du changement de destination.

Localisation des bâtiments :

Les dispositions relatives à l'inventaire des bâtiments s'appliquent à ceux identifiés au règlement graphique en zones A et N.

Nature des changements de destination autorisés :

Le règlement distingue la nature des changements de destination selon que le bâtiment soit lié à une exploitation agricole en activité ou non.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité, est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- qu'il ne concerne pas des bâtiments pouvant être caractérisés de ruines,
- qu'il concerne des bâtiments présentant la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes lorsque cela est nécessaire,
- qu'il respecte les dispositions spécifiques ci-dessous :

- Dispositions spécifiques relatives à la création de logement de fonction liés à l'exploitation ; est autorisé le changement de destination aux conditions suivantes :

- sous réserve que la création du logement de fonction ne conduise pas à la présence de plus de 2 logements de fonction par exploitation.

- Dispositions spécifiques relatives à la diversification des activités agricoles l'exploitation ; est autorisé le changement de destination aux conditions suivantes :

- qu'il est lié à des activités de diversification de l'activité agricole (accueil pédagogique, nouvelle production, camping à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables...) à condition que l'activité de production agricole reste majoritaire,

La création d'un hébergement (gîtes, accueil à la ferme ...) par changement de destination n'est possible qu'en lien avec une activité agricole et ne peut concerner que des bâtiments :

- présentant un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural
- situés hors des îlots agricoles cohérents identifiés, zone à enjeu de reconquête agricole,
- situé hors des zones présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (éolienne notamment),

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité, est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- qu'il ne concerne pas des bâtiments pouvant être caractérisés de ruines,
- qu'il concerne des bâtiments présentant la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes lorsque cela est nécessaire,
- qu'il ne génère pas un développement sensible des flux de véhicules en secteur rural
- qu'il respecte les dispositions spécifiques ci-dessous :

- Dispositions spécifiques relatives à la création d'un habitat de tiers ; est autorisé le changement de destination aux conditions suivantes :

- qu'il présente un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural,

- qu'il ne conduit pas à une réduction de plus de 500m² des surfaces épandables,
- qu'il soit situé :
 - à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans,
 - hors des îlots agricoles cohérents au sein de zones à enjeux de reconquête agricole,
 - hors des zones présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (éolienne notamment),
- Dispositions spécifiques relatives à l'installation d'une activité économique autre qu'agricole ; est autorisé le changement de destination aux conditions suivantes :
 - qu'il ne s'agit pas d'installation classée
 - que les activités ne portent pas atteinte à la préservation des exploitations agricoles et forestières,

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS OU SONT AUTORISES LE CHANGEMENT DE DESTINATION ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS EN ZONE AGRICOLE (A) ET NATURELLE (N)

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :

Les dispositions particulières de la zone A et N s'appliquent, suivant la localisation de ces secteurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- Emprise au sol : les extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.
- Hauteur : la hauteur ne peut pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.
- Implantation : les dispositions des zones agricoles (A) et naturelles (N) s'appliquent.

2.2. Les dispositions relatives à l'amélioration du cycle de l'eau

2.2.1. Dispositions relatives aux zones humides

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...). En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides. Le cas échéant, un recul de **5 mètres** est appliqué.

Sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux naturels, limitant l'impact sur le milieu et intégrés dans le paysage).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative.

Pour tous les projets entraînant une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche **Éviter-Réduire-Compenser** (ERC).

Pour cela, il devra :

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

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

2.2.2. Dispositions relatives aux cours d'eau

Sont interdits :

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

Sont autorisés au sein de ces zones inconstructibles :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Pour tous les projets entraînant une dégradation d'un cours d'eau, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche **Éviter-Réduire-Compenser** (ERC).

Pour cela, il devra :

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

2.3. Les dispositions relatives à la santé, à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Conformément au Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions 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.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après.

Conformément à l'article L.125-6 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage d'un terrain identifié comme pollué nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

2.3.1. Dispositions relatives au risque radon

L'ensemble de la commune est concerné par les risques liés au Radon et classé en catégorie 3 par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

2.3.2. Dispositions relatives au risque de remontée de nappe

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » figurant dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

2.3.3. Dispositions relatives au risque d'inondation par submersion marine

Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme, **sont interdits** toutes les occupations et utilisations suivantes :

- **Zone d'aléa fort** (« zone violette » au règlement graphique)
 - Les nouvelles constructions,
 - Les changements de destination de locaux existants en habitation,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
 - Les nouveaux établissements recevant du public sensibles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
 - La création de parking souterrain et sous-sols.

- **Zone d'aléa moyen** (« zone orange » au règlement graphique)
 - Les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
 - La création de parking souterrain et sous-sols,
 - La reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

- **Zone d'aléa futur** (« zone jaune » au règlement graphique)
 - Les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme, **sont autorisés** sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

- **Zone d'aléa fort** (« zone violette » au règlement graphique)
 - Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés les :
 - Changements de destination des constructions existantes,
 - Extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes.

- **Zone d'aléa moyen** (« zone orange » au règlement graphique)
 - Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés les :
 - Nouvelles constructions,
 - Changements de destination des constructions existantes,
 - Extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes.

- **Zone d'aléa futur** (« zone jaune » au règlement graphique)
 - Les extensions d'établissement recevant du public sensible, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

2.4. Les dispositions relatives aux espaces de réinvestissement urbain permettant d'accueillir au moins 10 logements, et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs identifiés comme des espaces de réinvestissement urbain permettant d'accueillir au moins 10 logements, et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les :

- Articles de ce présent règlement écrit,
- Principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

CHAPITRE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE (Art. R151-37 et R151-38)

Article 1 : mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les périmètres repérés au règlement graphique.

Une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Le présent règlement établit la zone 1AUhb de Mézou Vourc'h comme unique secteur de mixité sociale avec un taux fixé à 20%

Article 2 : mixité fonctionnelle

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité et centralité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les périmètres repérés au règlement graphique.

2.1. Un périmètre de centralité commerciale

En dehors du périmètre de centralité commerciale, toute implantation de commerce de détail et de proximité, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite. Cette disposition ne s'applique donc pas pour les commerces suivants : restauration, bar, cafés, commerces de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Au sein du périmètre du bourg, les surfaces de vente ne pourront excéder :

- 2 200 m² pour les grandes surfaces alimentaires,
- 2 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage,
- 1 000 m² pour les magasins de meubles,
- 1 000 m² pour les autres types de commerces.

Au sein des périmètres du quartier de Kerivoret et de Melon, les surfaces de vente ne pourront excéder 300 m².

En dehors de ces périmètres de centralité, seule l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes est autorisée, dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à la date de l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, les plafonds suivants :

- 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires,
- 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage,
- 1 500 m² pour les magasins de meubles,
- 1 000 m² pour les autres types de commerces.

Ces plafonds de surface de vente s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de bâtiments existants. La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

2.2. Les linéaires de restriction de changement de destination des commerces

Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et de services est interdit à vocation d'habitat.**

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Les normes prévues en matière d'implantation et volumétrie des constructions ainsi que les exigences liées au stationnement sont définies aux Livres 2, 3, 4, 5.

De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3, 4 et 5.

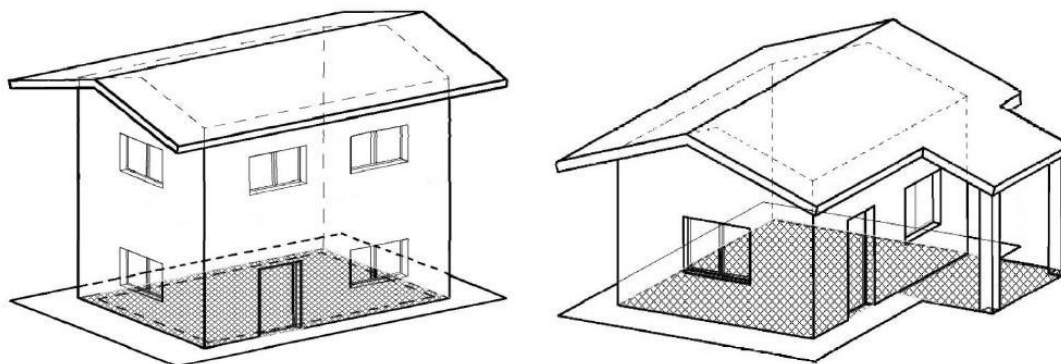
Sauf dispositions particulières exprimées au présent titre, il n'est pas fixé de règles en matière de volumétrie, d'implantation, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le règlement applicable à la zone (ex : les châteaux d'eau, les supports de transport d'énergie ou de télécommunication, poteaux, pylônes, transformateurs...).

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Art. R.151-39 et R.151-40)

Article 1 : emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.



L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux Livres 2, 3, 4 et 5. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

Article 2 : hauteurs

La hauteur est définie dans le lexique. La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée. Dès lors qu'elle est réglementée, elle est précisée dans les dispositions des Livres 2, 3, 4 et 5.

Cas particuliers :

Les constructions à caractère exceptionnel tels qu'églises, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylônes, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- La préservation d'éléments repérés au titre de l'article L.151-23 et R151-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'ensemble comportant au moins 3 nouvelles habitations ;
- Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de la construction sans diminution du recul préexistant ;
- Les sas d'entrée (20 m² maximum), ou des annexes (garages, préau...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site ;
- Les terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe ;
- Les terrains profonds permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions ;
- Des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- Des raisons topographiques, pour permettre l'installation d'un assainissement individuel ;
- Permettre une préservation des talus existants ;
- L'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la RD 27 ne pourra être inférieur à 25 m.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante, sans diminution du recul préexistant.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour :

- La préservation d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de la construction sans diminution du recul préexistant ;

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (Art. R.151-41 et R.151-42)

Article 1 : aspect extérieur des constructions

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

1.1. Constructions neuves

1.1.1. Dispositions générales relatives aux constructions neuves

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

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, conformément au **nuancier de couleur** de la commune de Porspoder, et en harmonie avec leur environnement immédiat.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier doivent viser à une bonne intégration dans leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

Les matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures doivent respecter les couleurs du nuancier de la commune de Porspoder.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale est interdite.

Se référer au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** annexé au PLU.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. **Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site**, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel, excepté dans le cas de constructions sur pilotis.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

1.1.2. Dispositions particulières relatives aux constructions neuves applicables aux zones d'intérêt patrimonial et pour les habitations isolées repérés au règlement graphique (« Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU »)

Les constructions neuves doivent faire référence à l'habitat traditionnel local et répondre aux principes suivants :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres en rampant de toiture, encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade ;
- Ouvertures et menuiseries plus hautes que larges uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public ;
- Respect du nuancier de couleurs de la commune de Porspoder.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale est interdite.

Se référer au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** annexé au PLU.

1.2. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension de constructions :

1.2.1. Dispositions générales relatives à la réhabilitation, la modification, l'extension de constructions

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

1.2.2. Dispositions particulières relatives à la réhabilitation, la modification, l'extension de constructions applicables des bâtis d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au règlement graphique

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

LES MODIFICATIONS DE FAÇADES ET DE LA TOITURE

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- Proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- Maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures.

Les ouvertures en pignons seront éventuellement autorisées mais limitées.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- Châssis de toiture, de préférence encadrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine,
- Lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet.

➤ **Les manoirs et maisons d'armateurs (16ème – 19ème siècle)**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un bâtiment ancien sont interdits :

- Les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait,
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément : fenêtres à meneaux, linteaux de portes, chaînage d'angle, échauquette, murs de clôtures, porches, qui devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction d'origine.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture : intégration au plan de toiture, de préférence sur la façade non vue, et toujours encastrés.

Les surélévations de bâtiments existants sont interdites afin de maintenir le gabarit des constructions d'origine.

En toiture, des châssis de toit encastrés sont imposés sur les bâtiments dépourvus de lucarnes.

➤ **L'habitat côtier et rural (milieu 19ème – début 20ème siècle)**

Les surélévations des bâtiments existants seront interdites, excepté pour les volumes annexes latéraux rapportés (pouvant être surélevés jusqu'à la hauteur de la construction principale).

Les extensions des constructions existantes se feront en maintenant une hiérarchisation du bâti.

La création d'ouverture en toiture se fera par des châssis de toit pour les bâtiments dépourvus de lucarnes.

➤ **L'habitat balnéaire (début 20ème siècle)**

Les éléments de modénature, tels que chaînage d'angle et entourages de fenêtres en briques, les marquises, les éléments en zinc sur le faîtage et les menuiseries, devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction et des matériaux d'origine.

LES EXTENSIONS ET/OU REHABILITATIONS

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux nouveaux sont autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

LES MATERIAUX DE FAÇADE ET LES MENUISERIES

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

En façade sur rue, vue depuis l'espace public, les murs, en moellonnage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Les couleurs devront respecter le nuancier de couleur de la commune de Porspoder.

En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront, soit être :

- Intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- Dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

➤ **Les manoirs et maisons d'armateurs (16^{ème} – 19^{ème} siècle) et l'habitat côtier et rural (milieu 19^{ème} – début 20^{ème} siècle)**

Les menuiseries plein vitrage sont autorisées pour les ouvertures de petites dimensions.

Les menuiseries devront respecter les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Le maintien ou la réinstallation de volets battants est imposé, sauf si la construction d'origine ne le prévoyait pas.

LES BATIMENTS ET INSTALLATIONS ANNEXES

Les bâtiments et installations annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

➤ **Les manoirs et maisons d'armateurs (16^{ème} - 19^{ème} siècle)**

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture : intégration au plan de toiture, de préférence sur la façade non vue, et toujours encastrés.

Article 2 : aspect des clôtures

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales à pousse lente.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- Murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits ou non peints ;
- Éléments décoratifs en béton moulé ;
- Éléments en bétons préfabriqués de couleur ciment ;
- Plaques de béton ou d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie ;
- Plaques de bois ou d'aspect PVC blanc « non ajourées » ;
- Brises-vues synthétiques non rigides ;
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment...) ;
- Plantes invasives : *liste des plantes invasives de Bretagne* ;
- Grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation uniquement sur voie.

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

2.1.1. Dispositions générales relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades, dans le respect du nuancier de couleurs de la commune de Porspoder.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs. Se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au PLU.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservés et entretenus.

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de **1,60 m** et pourront être constituées de :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre. Dans le cas de mur bahuts, la hauteur du mur ne devra pas dépasser 0,80 m.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.
- Les ganivelles.

2.1.2. Dispositions particulières relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques applicables aux zones d'intérêt patrimonial et pour les habitations isolées repérés au règlement graphique (« Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU »)

Les clôtures anciennes existantes devront être conservées et entretenues.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

2.2.1. Dispositions générales relatives aux clôtures en limites séparatives

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades, dans le respect du nuancier de couleurs de la commune de Porspoder.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs. Se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au PLU.

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservés et entretenus.

Les clôtures seront constituées seront d'une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 m et pourront être constituées de :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales et dans la mesure du possible à pousse lente,
- Talus planté,
- Murs enduit ou de moellons apparents pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une palissade,
- Palissade bois,
- Ganivelle,
- Grillage.

[2.1.2. Dispositions particulières relatives aux clôtures en limites séparatives applicables aux zones d'intérêt patrimonial et pour les habitations isolées repérés au règlement graphique \(« Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU »\)](#)

Les clôtures anciennes existantes devront être conservées et entretenues. Les clôtures constituées de palissades bois sont interdites.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Art. R.151-43)

3.1. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Le traitement des espaces libres est soumis aux dispositions des Livres 2, 3, 4 et 5.

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés. Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales à pousse lente. Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont précisés dans les dispositions prévues aux Livres 2, 3, 4 et 5. Le coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique à l'unité foncière, il est défini par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noue...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.

3.2. Aménagement paysager à réaliser

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les dispositions relatives aux éléments du patrimoine non bâti sont précisées au point 2.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI, section 2.1, chapitre 2, Titre 1, Livre 1.

Article 4 : stationnements (Art. R.151-44 à R.151-46)

Les aires de stationnement seront perméables. Dans la mesure où des aires de stationnement sont aménagées dans des espaces libres, elles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

4.1. Normes pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain à proximité ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les normes applicables sont définies par zones.

Les règles de calcul :

- Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (au nombre supérieur si le décimal est supérieur ou égal à 0,5) ;
- Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination ;
- Dans le cas d'un changement de destination, sauf mention contraire, les normes applicables de la construction neuve énoncées dans les dispositions particulières à chaque zone s'appliquent.

4.2. Normes pour les vélos

L'article R.111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation impose que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R.111-14-5 à R.111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R.311-1 du code de la route.

Règles relatives au stationnement des vélos, pour toute construction nouvelle à usage principal :

Pour les projets d'habitation d'au moins 10 logements (collectif) : 1,50 m² par logement réalisé

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

De manière générale, les règles relatives aux équipements et réseaux résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3, 4 et 5.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (Art. R151-47 et R151-48)

Article 1 : Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil Départemental).

Article 2 : Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter-quartiers, seront privilégiées.

Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX (Art. R.151-49 et R.151-50)

Article 1 : Réseaux de fluides et d'énergie

1.1. Réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

1.2. Réseaux publics d'assainissement collectif et assainissement non collectif des eaux usées sanitaires

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

1.3. Réseaux des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions suivantes :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées et inversement.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales de la propriété ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée lors du dépôt de la demande d'urbanisme.

- **Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation** : gestion à la parcelle par **infiltration des eaux pluviales**. Si l'infiltration à la parcelle est jugée difficile, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales pourront être demandées (système de puisard).
- **Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement générant une imperméabilisation** : gestion des eaux pluviales, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, **au maximum par infiltration**. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s/ha. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la zone :

Secteur	Coefficient maximal d'imperméabilisation
Uha hors zone d'intérêt patrimonial	100%
Uha en zone d'intérêt patrimonial	80%
Uhb hors zone d'intérêt patrimonial	60%
Uhb en zone d'intérêt patrimonial	50%
UL, UT	70%
AU hors zone d'intérêt patrimonial	60%
AU en zone d'intérêt patrimonial	50%

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (sur décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

1.4. Réseaux publics d'énergie et d'électricité

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et/ ou d'une déclaration de travaux.

Article 2 : Réseaux publics d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de locaux, les raccordements aux réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

LIVRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Uh** : zone urbaine de mixité fonctionnelle comprenant l'habitation, les équipements et activités compatibles avec l'habitation ;
 - La zone **Uha** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre-bourg. Elle se caractérise par un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.
 - La zone **Uhb** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au secteur en extension du centre-bourg. Elle se caractérise par une densité moyenne en ordre continu ou discontinu.
Elle comprend un sous-secteur :
 - **Uhbl** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat où seules les extensions sont autorisées.
- **UL** : zone urbaine destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif ;
- **UT** : zone urbaine à vocation d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques.

SECTION 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE Uha

La zone Uha est une zone urbaine d'habitat et activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre-bourg. Elle se caractérise par un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend des **zones d'intérêt patrimonial** et des **éléments bâtis protégés** identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des règles spécifiques ont été établies afin de préserver les quartiers présentant une qualité patrimoniale.

L'esprit de la règle : mettre en place un pôle urbain rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines compatible avec l'habitat. L'objectif poursuivi est d'accompagner, favoriser la mixité d'usage en tissu urbain.

Le secteur central du bourg constitue un espace où différents usages s'imbriquent : habitat, commerces, services, équipements. L'objectif est de maintenir, développer toutes ces fonctions.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- Les parcs d'attraction ;
- Le dépôt de véhicules, la création ou l'extension d'une aire de stockage collectif de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite d'une caravane ;
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

La densité de construction résulte de l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal, de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction, des autres dispositions du présent règlement, des OAP ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

Secteur	CES maximal
Uha hors zone d'intérêt patrimonial	100%
Uha en zone d'intérêt patrimonial	80%

Article 2 : hauteurs

La hauteur maximale est celle mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Secteur	Types construction		Sommet de la façade	Point le plus haut
Uha hors zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50 m	11 m
		Toitures terrasse et mono-pente	4 m	4 m
Uha en zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50	11 m
Toutes zones Uha	Annexes		3,50 m	5,50 m

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur le sommet de la façade d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur de sommet de façade comprise entre celle des constructions contiguës.

Pour des constructions principales traditionnelles, hors zone d'intérêt patrimonial, une extension en toiture-terrasse ou mono-pente peut être autorisée exceptionnellement à une hauteur différente si elle s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, et sans dépasser la hauteur à l'égout de l'édifice existant.

Dans les zones d'intérêt patrimonial, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de la hauteur au sommet de la façade. De plus, les constructions à toit-terrasse ou mono-pente sont interdites.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, lorsque cela répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Les constructions peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.
-

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées, à une distance de ces limites, au moins égale à 1 m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

En zone d'intérêt patrimonial le coefficient d'espaces verts de pleine terre imposé est au minimum de 10% de l'unité foncière.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE Uhb

La zone **Uhb** est une zone urbaine d'habitat et activités compatibles avec l'habitat correspondant au secteur en extension du centre-bourg, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Uhbl** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Elle comprend des **zones d'intérêt patrimonial** et des **éléments bâtis protégés** identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des règles spécifiques ont été établies afin de préserver les quartiers présentant une qualité patrimoniale.

L'esprit de la règle : mettre en place un pôle urbain rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines compatible avec l'habitat. L'objectif poursuivi est d'accompagner, favoriser la mixité d'usage en tissu urbain.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Le dépôt de véhicules, la création ou l'extension d'une aire de stockage collectif de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite d'une caravane.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

En zone Uhbl, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

La densité de construction résulte de l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal, de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction, des autres dispositions du présent règlement, des OAP ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

Secteur	CES maximal
Uhb hors zone d'intérêt patrimonial	60%
Uhb en zone d'intérêt patrimonial	50%
Uhbl	50%

Article 2 : hauteurs

La hauteur maximale est celle mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Secteur	Types construction		Sommet de la façade	Point le plus haut
Uhb hors zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50 m	11 m
		Toitures terrasse et mono-pente	4 m	4 m
Uhb en zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50	11 m
Toutes zones Uhb	Annexes		3,50 m	5,50 m
Uhbl	Extensions		Édifice existant	Édifice existant

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur le sommet de la façade d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur de sommet de façade comprise entre les celle des constructions contiguës. Dans les deux cas, le point le plus haut doit être compris entre les hauteurs des points les plus hauts des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

Pour des constructions principales traditionnelles, hors zone d'intérêt patrimonial, une extension en toiture-terrasse ou mono-pente peut être autorisée exceptionnellement à une hauteur différente si elle s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, et sans dépasser la hauteur à l'égout de l'édifice existant.

Dans les zones d'intérêt patrimonial, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de la hauteur au sommet de la façade. De plus, les constructions à toit-terrasse ou mono-pente sont interdites.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, lorsque cela répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur, dans la limite de la moitié de la longueur de la parcelle sur rue. Le retrait de 5 m s'applique pour le reste de la longueur de la parcelle sur rue.
- Soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont au minimum de 20% de l'unité foncière.

En zone d'intérêt patrimonial, le coefficient d'espaces verts de pleine terre imposé est au minimum de 25% de l'unité foncière.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

SECTION 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Sont également admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Non réglementé.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Non réglementé.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

En zone UL, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Article 2 : hauteurs

Non réglementé.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier de couleur de la commune de Porspoder.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau des :

- Implantations et volume général des constructions ou ouvrages,
- Types d'ouvertures et de leur positionnement,
- Choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Types de clôtures.

La conception des toitures devra être particulièrement soignée ; des toitures végétalisées sont préconisées dans la mesure du possible.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Les clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 m et pourront être constituées de :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales et dans la mesure du possible à pousse lente,
- Talus plantés,
- Murs enduit ou de moellons apparents pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une palissade,
- Ganivelles,
- Grillages.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont au minimum de 30% de l'unité foncière.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

SECTION 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est une zone urbaine à vocation d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment les :

- Etablissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- Dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Non réglementé.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

La densité de construction résulte de l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal, des autres dispositions du présent règlement, des OAP ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Article 2 : hauteurs

La hauteur maximale est celle mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif : **12 m**.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées devra respecter :

Secteur	Types construction		Sommet de la façade	Point le plus haut
UT	Constructions principales	Constructions traditionnelles	4 m	9 m
		Toitures terrasse et mono-pente	4 m	4 m
	Annexes		3,50 m	5,50 m

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à 1 m.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Les clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2m et pourront être constituées de :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales et dans la mesure du possible à pousse lente,
- Talus plantés,
- Murs enduit ou de moellons apparents pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une palissade,
- Ganivelles,
- Grillages.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont au minimum de 30% de l'unité foncière.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

LIVRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

1. Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et / ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU comprend un secteur :

- **1AUhb :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, faisant référence aux zone Uhb qui correspondent aux secteurs en extension du centre-bourg, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2. Zones 2AU : ce sont des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune sous la forme d'opération d'ensemble. Elles sont urbanisables à long terme car elles ne disposent pas nécessairement en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU, comprend un secteur :

- **2AUh :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

En zones AU, sont interdits les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités porteuses de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les constructions (constructions neuves, extensions...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles préexistants.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- En dehors du périmètre de centralité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (II 5° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

En zones AU, la densité de construction résulte de l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal, de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction, des autres dispositions du présent règlement, des OAP ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

Secteur	CES maximal
1AUhb hors zone d'intérêt patrimonial	60%
1AUhb en zone d'intérêt patrimonial	50%
2AUh	Non réglementé

Article 2 : hauteurs

En zones AU, la hauteur maximale est celle mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Secteur	Types construction		Sommet de la façade	Point le plus haut
1AUh hors zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50 m	11 m
		Toitures terrasse et mono-pente	4 m	4 m
	Annexes		3,50 m	5,50 m
1AUh en zone d'intérêt patrimonial	Constructions principales	Constructions traditionnelles	6,50 m	11 m
	Annexes		3,50 m	5,50 m
2AUh	Non réglementé		/	/

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Pour des constructions principales traditionnelles, hors zone d'intérêt patrimonial, une extension en toiture-terrasse ou mono-pente peut être autorisée exceptionnellement à une hauteur différente si elle s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, et sans dépasser la hauteur à l'égout de l'édifice existant.

Dans les zones d'intérêt patrimonial, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de la hauteur au sommet de la façade. De plus, les constructions à toit-terrasse ou mono-pente sont interdites.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

En zones 1AUhb, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur,
- Soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur, dans la limite de la moitié de la longueur de la parcelle sur rue. Le retrait de 5 m s'applique pour le reste de la longueur de la parcelle sur rue.

Toutefois, l'implantation en prolongement de la construction existante peut être imposée.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En zones 2AUh, non réglementé.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

En zones 1AUh, les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.

Une implantation en limite séparative pourra être imposée pour les constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et en volume.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

En zones 2AUh, non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier de couleur de la commune de Porspoder.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau des :

- Implantations et volume général des constructions ou ouvrages,
- Types d'ouvertures et de leur positionnement,
- Choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Types de clôtures.

La conception des toitures devra être particulièrement soignée ; des toitures végétalisées sont préconisées dans la mesure du possible.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont au minimum de 20% de l'unité foncière.

En zone d'intérêt patrimonial, le coefficient d'espaces verts de pleine terre imposé est au minimum de 25% de l'unité foncière.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

LIVRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A₂₀₄₃ : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole est réputée pérenne à 20 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Aa** délimitant les zones agricoles sans nuisances qui constituent les îlots agricoles cohérents qui ne peuvent recevoir d'autres constructions qu'agricoles ou liées au fonctionnement des services d'intérêt général. Ces îlots cohérents doivent présenter un faible mitage, une surface agricole utile d'au moins 5 ha et un intérêt pour le développement de l'agriculture ;
- **Apb** : zone agricole couvrant le périmètre rapproché de protection de captage (B) ;
- **Ai** : zone agricole où seules les extensions des constructions sont autorisées ;
- **Aabc** : zone agricole correspondant à des continuités écologiques à rétablir.

Elle comprend des zones d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique pour lesquels des règles architecturales et paysagères spécifiques ont été établies afin de préserver les quartiers présentant une qualité patrimoniale. Lorsqu'aucune règle spécifique n'est précisée, c'est la règle de la zone qui s'applique.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : toutes les constructions, aménagements et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 : cas particuliers.

Pour les zones Aabc identifiées au règlement graphique sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les destructions de haies et talus sauf pour impératif technique suivants :
 - o Les travaux nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux ;
 - o Les travaux en lien avec des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
 - o Les travaux pour la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Les clôtures pleines.

Article 2 : cas particuliers

En plus des dispositions générales du Livre 1 qui s'appliquent, sont autorisées sous conditions les constructions et installations suivantes :

1. Sur les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- 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 (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).
- 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 liés à l'activité de 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.

2. Sont admis les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

- **L'édification des constructions à usage de logement professionnel agricole** strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - 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 l'installation de l'exploitant et ce dans un délai de 2 ans après son installation ;
 - Un seul logement de fonction nouveau par exploitation sera autorisé (sans pouvoir dépasser 2 logements de fonction au total par exploitation). Il devra se situer à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.

- **Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- **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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- **Les constructions destinées à recevoir les récoltes, les animaux et le matériel agricole**, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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.
- **L'implantation d'éoliennes** et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

3. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières en secteurs A, est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **Une extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti existant, et qu'elle démontre d'une bonne intégration dans le site,
 - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant,**
 - Si la surface de plancher ou l'emprise au sol initiale du bâtiment existant est supérieure à 50 m² et que l'extension se fasse dans la limite de **50 m² ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.**
 - que la surface totale de l'habitation, après extension, ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

- **La construction d'une annexe** sur les terrains supportant une habitation existante à compter de la date d'approbation du présent PLU dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site à condition :
 - que sa construction **soit accolée à la construction principale existante** et que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée **n'excède pas 30 m²**, L'annexe ne devra pas dépasser la **hauteur de l'édifice existant.**

- **OU** que sa construction soit édifée sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à **une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale existante** et que la surface de plancher et l'emprise au sol **reste inférieure ou égale à 15 m²**, dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'annexe ne devra pas dépasser une **hauteur de 3,50 m**.
- **Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé**, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4. Sont admis en secteur Aa :

- Une extension des habitations existantes dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.
- 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'Etat, 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 (CDPENAF) à condition qu'elles soient situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme).
- **La construction d'une annexe** sur les terrains supportant une habitation existante à compter de la date d'approbation du présent PLU dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site à condition :
 - que sa construction **soit accolée à la construction principale existante** et que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée **n'excède pas 30 m²**, L'annexe ne devra pas dépasser la **hauteur de l'édifice existant**.
 - **OU** que sa construction soit édifée sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à **une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale existante** et que la surface de plancher et l'emprise au sol **reste inférieure ou égale à 15 m²**, dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'annexe ne devra pas dépasser une **hauteur de 3,50 m**.
- **Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé**, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5. Sont admis en secteur Apb : une extension des habitations existantes, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et sous réserve que l'activité ne provoque pas de pollution supplémentaire.

6. Sont admis en secteur Ai : une extension des constructions, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

7. Sont admis en secteur A₂₀₄₃, Aa, Apb, Ai et Aabc : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 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.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1 : mixité sociale

Non réglementé.

Article 2 : mixité fonctionnelle

Non réglementé.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Article 1 : emprise au sol**

Non réglementé.

Article 2 : hauteurs**1. Pour les constructions à vocation d'habitat**

La hauteur maximale est celle mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Secteur	Types construction	Sommet de la façade	Point le plus haut
A hors zone d'intérêt patrimonial	Constructions traditionnelles	6,50 m	9 m
	Toitures terrasse et mono-pente	4 m	4 m
A en zone d'intérêt patrimonial	Constructions traditionnelles	6,50 m	9 m

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Pour des constructions principales traditionnelles, hors zone d'intérêt patrimonial, une extension en toiture-terrasse ou mono-pente peut être autorisée exceptionnellement à une hauteur différente si elle s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, et sans dépasser la hauteur à l'égout de l'édifice existant.

Dans les zones d'intérêt patrimonial, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de la hauteur au sommet de la façade. De plus, les constructions à toit-terrasse ou mono-pente sont interdites.

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

3. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements

Non réglementé.

4. Pour les annexes : l'annexe ne devra pas dépasser la hauteur de l'édifice existant.

Article 3 : implantation des constructions**3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****3.1.1. Dispositions générales**

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ou pour l'optimisation de la performance énergétique. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé pour l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 3m, sans diminution du recul préexistant.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous.

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 m, et seront établies selon les modalités suivantes :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales et dans la mesure du possible à pousse lentes,
- Talus plantés,
- Murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- Ganivelle,
- Palissade bois,
- Grillages, excepté les grillages rigides.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

LIVRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Sur la commune, les zones Naturelles et Forestières (N) comprennent des secteurs particuliers :

- **N** : zones naturelles qu'il convient de préserver en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- **Ne** : zone naturelle destinée à recevoir les installations de gestion des eaux usées ;
- **Nee** : zone naturelle où sont autorisées l'extension des constructions existantes à vocation d'équipements ;
- **Nec** : zone naturelle où sont autorisées l'extension et la diversification des constructions existantes à vocation d'activités économiques et touristiques ;
- **NL** : zone naturelle à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs ;
- **NL1** : zone naturelle à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, limitant les possibilités d'artificialisation des sols ;
- **NL2** : zone naturelle à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs avec possibilité de travaux ou extension de bâti ;
- **Nm** : zone naturelle couvrant les zones de mouillage ;
- **Npa** : zone naturelle couvrant le périmètre rapproché de protection de captage (A) ;
- **Npb** : zone naturelle couvrant le périmètre rapproché de protection de captage (B) ;
- **Ns** : zone naturelle couvrant les espaces terrestres à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (Espaces remarquables au titre de la Loi littoral) ;
- **Ns (mer)** : zone naturelle couvrant les espaces maritimes à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (Espaces remarquables au titre de la Loi littoral).

Elle comprend des zones d'intérêt patrimonial identifiées sur le règlement graphique pour lesquels des règles spécifiques ont été établies afin de préserver les quartiers présentant une qualité patrimoniale. Lorsqu'aucune règle spécifique n'est précisée, c'est la règle de la zone qui s'applique.

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le Livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Dès lors, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES DANS LA ZONE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article 2 : cas particuliers

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Article 1 : principes généraux

Sont interdits : toutes les constructions, aménagements et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 : cas particuliers.

Article 2 : cas particuliers

En plus des dispositions générales du Livre 1 qui s'appliquent, sont autorisées sous conditions les constructions et installations suivantes :

1. Sont uniquement admis, pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans les conditions définies à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages...
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité impérative technique.
- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

2. Sont admis en secteurs N, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles soient réalisées en continuité d'une agglomération ou d'un village (sauf dérogation possible pour les stations d'épuration des eaux usées).
- 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- **Les réserves d'eau** à usage agricole dans le cadre d'un intérêt général ou collectif, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

- **Les affouillements et exhaussements du sol** sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- **Une extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti existant, et qu'elle démontre d'une bonne intégration dans le site,
 - **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant,**
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol initiale du bâtiment existant est supérieure à 50 m² et que l'extension se fasse dans la limite de **50 m² ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.**
 - que la surface totale de l'habitation, après extension, ne dépasse pas 250m² de surface de plancher.

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

- **La construction d'une annexe** sur les terrains supportant une habitation existante à compter de la date d'approbation du présent PLU dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site à condition :
 - que sa construction **soit accolée à la construction principale existante** et que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée **n'excède pas 30m²**, L'annexe ne devra pas dépasser la **hauteur de l'édifice existant.**
 - **OU** que sa construction soit édifiée sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à **une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale existante** et que la surface de plancher et l'emprise au sol **reste inférieure ou égale à 15 m²**, dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'annexe ne devra pas dépasser une **hauteur de 3,50m.**
- **Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé**, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

3. Sont admis en secteur Ne

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées à :

- L'exploitation de la station d'épuration des eaux usées sanitaires,
- La gestion des eaux pluviales.

4. Sont admis en secteur Nee

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les extensions des constructions existantes à vocation d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

5. Sont admis en secteur Nec

Sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du site :

- Le changement de destination autorisé en zone N
- Les extensions des bâtiments existants dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

- Les annexes à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher n'excède pas 50m².

6. Sont admis en secteur NL

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site, les :

- Installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport, de tourisme et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- Aires de pique-nique.

7. Sont admis en secteur NL1

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site et sous réserve de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les :

- Installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport, de tourisme et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- Aires de pique-nique.

8. Sont admis en secteur NL2

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport, de tourisme et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- Les aires de pique-nique ;
- Le changement de destination et les extensions des bâtiments existants dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

9. Sont admis en secteur Nm

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- L'implantation au sol des pieux d'amarrage en bois, en remplacement lorsque c'est nécessaire.

10. Sont admis en secteurs Npa

Les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux protégeant les périmètres de protection de captage (A).

11. Sont admis en secteurs Npb

Les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux protégeant les périmètres de protection de captage (B).

12. Sont admis en secteur Ns et Ns(mer)

Dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, 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 :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - 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 ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaire à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns

- Les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité nécessaire à l'exercice des missions de services publics visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre I^{er} du code de l'environnement.

CHAPITRE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans les articles ci-dessous.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : emprise au sol

Non réglementé sauf pour les extensions des constructions visées à l'article 2 du chapitre 2 ci-dessus dans les zones N, NL2 et Nec.

Article 2 : hauteurs

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par bandes de 20m, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

1. Pour les nouvelles constructions : hauteur maximale de 9 m

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Pour des constructions principales traditionnelles, une extension en toiture-terrasse ou mono-pente peut être autorisée exceptionnellement à une hauteur différente si elle s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, et sans dépasser la hauteur à l'égout de l'édifice existant.

3. Pour les annexes : L'annexe ne devra pas dépasser la hauteur de l'édifice existant.

Article 3 : implantation des constructions

3.1. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1. Dispositions générales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ou pour l'optimisation de la performance énergétique. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles (situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe) ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

3.1.2. Par rapport aux routes départementales

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

3.2. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous :

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des limites séparatives ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé pour l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 3m, sans diminution du recul préexistant.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 : aspect extérieur des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 2 : aspect des clôtures

2.1. Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées pour installations ou équipements techniques liés au caractère spécifique de la zone.

2.2. Aspect des clôtures en limites séparatives

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent et sont précisées ci-dessous.

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 m, et seront établies selon les modalités suivantes :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales et dans la mesure du possible à pousse lentes,
- Talus plantés,
- Murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- Ganivelle,
- Palissade bois,
- Grillages, excepté les grillages rigides.

Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées pour installations ou équipements techniques liés au caractère spécifique de la zone.

Article 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

Article 4 : stationnements

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.

TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du Livre 1 s'appliquent.