



PLU approuvé le 23 janvier 2014,  
modification simplifiée approuvée le 31 mai 2018  
par délibération du Conseil Municipal  
Le Maire,

Nathalie LE MAGUERESSE



# COMMUNE DE LOCMIQUELIC

# RÈGLEMENT ÉCRIT



## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	20
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	34
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	48
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>55</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1 AU	56
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2 AU	69
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>73</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	74
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ah	85
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>95</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	96
<b>ANNEXES</b>		<b>109</b>
Annexe 1	Application de l'article 12 traitant de la réalisation des places de stationnement	111
Annexe 2	Liste des espèces invasives ne pouvant être utilisés dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts	114
Annexe 3	Liste du patrimoine bâti d'intérêt architectural (Annexe 6 du PLU)	116
Annexe 4	Recommandations relative à la gestion des déchets pour application de l'article 4	119
Annexe 5	Prescriptions relatives aux risques de submersions marines	121

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Locmiquélic.

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles :**

⇒ **R 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

⇒ **R 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

⇒ **R 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

⇒ **R 111-21** : 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.

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

⇒ les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

⇒ les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- ⇒ les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- ⇒ les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- ⇒ les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- ⇒ les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- ⇒ les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- ⇒ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- ⇒ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage,
- ⇒ Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- ⇒ Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- ⇒ des zones du Droit de Préemption Urbain,
- ⇒ des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date 23 août 1977,
- ⇒ des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- ⇒ Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluviale (SDAP) et le plan de zonage pluvial,
- ⇒ Le zonage d'assainissement collectif et non collectif,
- ⇒ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Blavet approuvé le 15 avril 2014.

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

**a. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

**c. Les zones agricoles dites « zones A »**

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux

naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

#### 4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

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

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

#### 5. ELEMENTS DE PAYSAGE, PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE A PRESERVER au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

⇒ **Les haies, talus et boisements significatifs repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** sont identifiés sur le règlement graphique du PLU. Tous travaux ayant pour effet de les détruire ou de les modifier (et non soumis à un régime spécifique d'autorisation) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

⇒ **Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme** concernent le patrimoine bâti d'intérêt architectural et les éléments du petit

patrimoine identifiés sur le règlement graphique. Ces éléments doivent faire l'objet d'une demande de démolir avant toute destruction partielle ou totale, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

## 6. EMPLACEMENTS RESERVES

⇒ Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

⇒ Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L.123-1-5 7°, L.230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article R. 423-1 du Code de l'Urbanisme,
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

## 7. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

⇒ La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine (articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 523-5, L. 523-4, L. 523-14 et R. 523-1 à R. 523-14) et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

⇒ La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)".

⇒ L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction,



d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

⇒ L'article R.111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

⇒ L'article L. 122-1 du Code de l'Environnement : "Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact".

⇒ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article L. 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **8. ESPACES BOISES**

⇒ Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

⇒ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

⇒ En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

⇒ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

⇒ Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

⇒ Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

⇒ Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme.

⇒ Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme.

## **10. CLOTURES**

⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2007.

⇒ Les hauteurs spécifiées à l'article 11 de chaque zone ne comprennent pas les murs de soutènement (la fonction du mur de soutènement consiste à contrebuter des terres de remblai, et à s'opposer à leur éboulement).

## **11. PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans :

- Les secteurs prévus au code de l'urbanisme,
- Les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du « *délibération à prendre à l'approbation du PLU pour la zone Uap.* »

## **12. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

⇒ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

⇒ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

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

### **13. SUBMERSION MARINE**

#### **a. Base juridique**

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

#### **b. Délivrance des autorisations**

Les projets situés dans les zones d'aléas repérées sur les cartes de submersions marines devront respecter les prescriptions établies à l'annexe 5. En fonction du projet (construction neuve, changement de destinations, travaux sur l'existant) des interdictions et/ou des prescriptions seront faites en fonction de l'aléa dans lequel le projet est inscrit.

Les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions spécifiques en cas de risque pour la sécurité publique (Article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

### **14. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT**

Dans les zones U et AU du territoire communal, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en individuel pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les lotissements de 20 lots et plus.

Le coût encadré et le coût abordable seront définis par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération chaque année.

## 15. LEXIQUE

Les définitions ci-dessous permettent la clarification de certains termes afin de faciliter l'application des règles définies dans les différents articles du présent règlement écrit.

### **Alignement :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

### **Annexe :**

Construction de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, accolée à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments.

### **Arbre de haute tige** (article 13) :

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres en condition normale de pousse.

### **Coefficient d'emprise au sol (CES)** (article 9) :

Rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol, et la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

### **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** (article 14) :

Rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

### **Construction :**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

### **Dépendance :**

Construction de faible emprise (inférieure à 40 m<sup>2</sup>) ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale à usage d'habitation, réalisée sur le

même terrain mais implantée à l'écart de la construction principale (garage, carport, abris bois, serre de jardinage, piscine, ...).

↳ **Abris de jardin** : Certaines dépendances (pour les maisons individuelles uniquement) seront désignées sous le terme générique « abris de jardin » dans le présent règlement écrit. Il s'agit des constructions de faible taille, démontables et accessoires à la construction principale, de type abris de jardin préfabriqués. Les abris de jardin doivent respecter les règles qui leur sont spécifiques. Les constructions de type abris-bois ou serre de jardinage ne seront pas considérées comme des abris de jardin par le présent règlement.

### **Destination des constructions (article R. 123-9 du code de l'urbanisme) :**

**Habitation** : Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris les logements de fonctions.

**Hébergement hôtelier** : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

**Bureaux** : Il s'agit des locaux d'activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, activités de « services », non accessibles pour une clientèle nombreuse (profession libérale, vente par correspondance, démarchage téléphonique ...)

**Commerce** : Il s'agit des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service et accessible par une clientèle nombreuse (agence de voyage, banques, assurances, restaurants...)

**Artisanat** : Il s'agit de l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercée par un artisan inscrit à la Chambre des Métiers

**Industrie** : Il s'agit de l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

### **Exploitation agricole ou forestière**

**Entrepôt** : Il s'agit de bâtiments ou hangars où sont stockées des marchandises et /ou du matériel. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme une destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

**Equipements publics ou d'intérêts collectifs** : Il s'agit de construction, d'aménagement ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne haut et très haut débit ...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...),

- les équipements de superstructures : bâtiment à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, ...).

### **Eléments architecturaux :**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassements, appuis de baie, etc.

### **Eléments techniques :**

Sont considérés comme éléments techniques, les ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc.

### **Emprise publique** (article 6) :

Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : aires de stationnement, places publiques, jardins et parcs publics, emprises ferroviaires, lignes de bus, métro ou tramways, enceintes pénitentiaires, bâtiments universitaires, cours d'eaux, canaux, etc.

### **Espace vert** (article 13) :

Surface de l'unité foncière faisant l'objet de plantations et d'engazonnement.

### **Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

### **Façade :**

Chacune des élévations extérieures d'un bâtiment présentant une importance fonctionnelle ou décorative (façade principale, postérieure, latérale (ou pignon) ; sur rue, sur cour, sur jardin). La façade principale correspond à la façade présentant l'entrée piétonne principale au logement.

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu. Pour le présent règlement, il sert de référence au calcul du retrait des constructions par rapport à un alignement ou des limites de propriétés.

**Hauteur maximale des constructions** (article 10) :

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux\*, les lucarnes et les éléments techniques\* (voir les définitions ci-dessus) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Hauteur à l'égout du toit** (article 10) :

Il s'agit de déterminer la hauteur de la construction, prise à l'égout de toiture (c'est-à-dire au niveau de l'élément permettant l'écoulement des eaux pluviales).

**Hauteur à l'acrotère** (article 10) :

Il s'agit de déterminer la hauteur des constructions au sommet de l'acrotère pour les constructions avec toitures-terrasses ou à faible pente (c'est-à-dire à l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Sont considérés comme toiture à faible pente, les toitures présentant une pente inférieure à 15°.

**Limites séparatives** (article 7) :

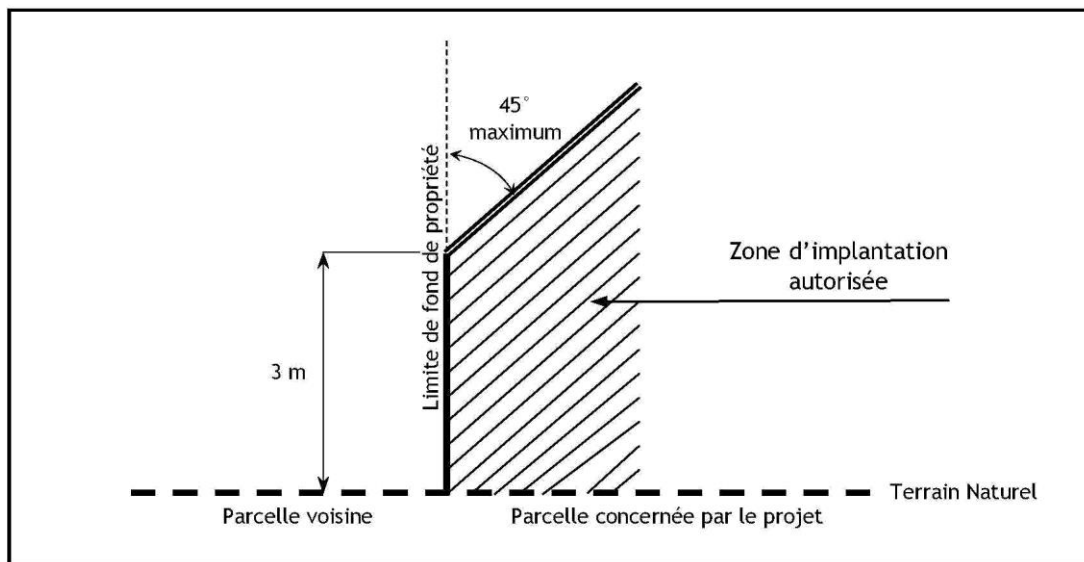
Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie (publique ou privée). On distingue deux types de limites séparatives :

- Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique.
- Limite de fond de parcelles : limites qui n'ont aucun contact avec une voie (publique ou privée) ou une emprise publique

Pour les parcelles en forme de « drapeaux » (c'est-à-dire ayant aucun alignement sur voie en dehors de leur l'accès) et les constructions de second rang, l'implantation des constructions sera autorisée uniquement au regard des règles de l'article 7.

**Schéma d'implantation pour l'article 10 de certaines zones** :

*« La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout ou à l'acrotère, sur la limite de propriété et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45° (Voir le schéma, dans le chapitre définition en page 16). »*



### **Locaux accessoires :**

Locaux qui peuvent être contigus ou situés à l'intérieur d'une construction principale mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, atelier d'artisanat situé dans une habitation, ...).

### **Local de permanence :**

Un local de permanence est un local accessoire\* destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités économiques autorisées dans la zone considérée.

### **Logement de fonction :**

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

### **Opérations d'aménagement d'ensemble** (articles 1 et 2) :

Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble, les zones d'aménagement concerté, les lotissements de plus de 5 lots, les permis groupés valant ou non division.

### **Ouvrages spécifiques exceptionnels** (articles 1 et 2) :

Sont considérés comme ouvrages spécifiques exceptionnels, les clochers, les mats, les pylônes, les antennes-relais, les silos et les éoliennes.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient



d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation des ouvrages spécifiques exceptionnels, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

**Unité foncière** :

Tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou par un espace boisé classé.

**Retrait** (articles 6 et 7) :

Distance entre une construction et une limite de propriété (alignement ou limite séparative). Le retrait est mesuré à partir du nu de la façade concernée. Ne sont pas pris en compte, les auvents, portique, avancées de toiture, balcons, éléments architecturaux, équipements techniques, etc ...

**Terrain naturel** (article 10) :

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

**Voie** (Article 6) :

Est considérée comme une voie pour l'article 6 de chaque zone, toutes voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues et les cheminements piétons) ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux) et qui comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. 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.

**Vues** (article 7) :

Sont considérés comme une vue, toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine. Pour l'application de l'article 7 de chaque zone, seules les vues sur les façades de la construction concernée par le projet sont prises en compte. Les vues issues d'ouverture en toiture ne sont pas concernées par l'application de l'article 7 de chaque zone.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

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

**La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.**

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Uaa** correspondant au secteur situé de part et d'autre de la Rue de la Mairie.
- ⇒ **Uab** correspondant à la partie commerciale de la Grande Rue.
- ⇒ **Uar** correspondant aux secteurs de Sainte Catherine et d'une partie de la Grande Rue, situés en espace proche du rivage.
- ⇒ **Uap** correspondant aux villages anciens présentant une typologie urbaine spécifique dont la qualité architecturale et le caractère doivent être préservés.

*Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales).*

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Dans tous les secteurs :**

- ⇒ L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- ⇒ Les habitations légères de loisirs,
- ⇒ La construction de dépendances\* avant la réalisation de la construction principale.

⇒ Plusieurs abris de jardin\* sur une même unité foncière\*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot,

⇒ La démolition des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique du présent PLU,

⇒ La démolition du patrimoine bâti d'intérêt architectural à préserver au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au règlement graphique du présent PLU,

⇒ Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

### **En secteur Uab et Uar :**

Le changement de destination en habitation\* des rez-de-chaussée commerciaux repérés au règlement graphique comme « commerce à préserver ».

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans tous les secteurs :**

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### **En secteur Uaa :**

⇒ Sur les parcelles incluses dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour cet espace et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

⇒ Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions\* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation).

- Les constructions de commerces\* et services\*,
- les équipements d'intérêt collectif\*.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

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

⇒ Les voies\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets (Se référer aux prescriptions de l'annexe n°4 du présent règlement).

### **II- Accès**

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

⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

⇒ Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière\* comporte plus de 4 places de stationnement aménagées, il pourra être créés soit deux accès, soit un accès d'une largeur de 6 mètres.

⇒ En cas d'opération d'aménagement d'ensemble\*, plusieurs accès pourront être utilisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

⇒ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont autorisés selon la technique définie par ERDF.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), un prétraitement sera être imposé avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale sou le milieu naturel (fossé).

⇒ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues,

chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

⇒ Toute nouvelle construction et les extensions significatives d'une construction existante (supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire) doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté. Le débit de rejet maximal est de 6litre/seconde pour les parcelles inférieures à 1 hectare et pour une pluie d'orage décennale. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2m<sup>3</sup>.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0,80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0,50 mètre pour les fossés).

#### **IV. Déchets**

⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

⇒ Les nouvelles constructions\* et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent tenir compte les recommandations indiquées dans l'annexe n°4 du présent règlement.

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

##### **Dans les secteurs Uab, Uar et Uap :**

⇒ Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.



⇒ Cependant, la construction en retrait\* peut être autorisée, sous réserve que 50 % de la façade principale soit implantée à la limite de l'emprise des voies et que la continuité en limite de voie soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions et respectant la typologie urbaine existante.

### **En secteur Uaa :**

⇒ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation\*, la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait différent voire sans retrait, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou de cohérence urbaine, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs) :**

⇒ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés avec un retrait\* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

### **En tous secteurs :**

⇒ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale définie à l'article Ua 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

### **En secteurs Uab, Uar et Uap :**

⇒ Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale\* à l'autre.

⇒ Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales à condition que la continuité du bâti en bordure de voie soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions existantes, dans le respect la typologie urbaine existante

⇒ Les extensions peuvent ne jouxter qu'une des deux limites latérales. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

### **En secteur Uaa :**

⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent par la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ Les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*) ou de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs)**

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait\*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\*

### Dans tous les secteurs :

⇒ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

### En secteur Uaa et Uab :

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

### En secteur Uar et Uap :

⇒ L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇒ Toutefois, pour les constructions existantes qui dépassent le coefficient d'emprise au sol, une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> supplémentaire est autorisée. Cette emprise au sol supplémentaire est déterminée à partir de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existant sur l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent PLU.

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\*

⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel\* situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale\* des constructions doit s'inscrire dans le gabarit imposé ci-dessous et est mesurée :

- à l'égout de toiture\*,
- à l'acrotère\* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente),

⇒ Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	Gabarit
Uaa	11,5 m	8 m	R+2+comble Ou R+1+terrasse
Uab	11,5 m	8 m	R+2+comble R+1+terrasse
Uap	8,5 m	4 m	R+1+comble R+terrasse
Uar	11,5 m	8 m	R+2+comble R+1+terrasse

⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Uar (espaces proches du rivage).

⇒ Pour respecter l'architecture existante du patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au règlement graphique, les extensions\* autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction existante.

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

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation\* individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin\* est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut.

⇒ La hauteur maximale des dépendances\* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 4 mètres à l'acrotère et doit s'inscrire dans un gabarit R+comble ou terrasse.

⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété\* est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, sur la limite de propriété et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45° (*Voir le schéma, dans le chapitre définition en page 16*). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe une construction existante d'une hauteur supérieure en limite de propriété. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **En secteur Uap :**

Pour respecter l'architecture des constructions existantes, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction existante.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **I. Aspect des constructions**

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

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

⇒ **Toitures** :

- Les toitures avec 4 pans sont interdites. L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toiture différente.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires doivent occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).
- Les immeubles identifiés au règlement graphique en tant que bâti d'intérêt architectural doivent conserver leurs caractéristiques propres. La réalisation de travaux ne doit pas porter atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

⇒ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise sont interdits.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

**En secteur Uap et pour le patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au règlement graphique :**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, la zone Uap a été créée et le patrimoine bâti d'intérêt architectural a été recensé (annexe n°6 du PLU) afin de constituer des protections d'architecturales au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

**a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de

surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

## **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
- Talus planté, empierré ou non,
- Haies végétales éventuellement doublées d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété.

⇒ Toutefois, lorsque la clôture sur voie permet d'assurer la continuité architecturale de la construction, elle peut atteindre une hauteur maximale de 2 mètres et doit respecter le caractère architectural de la construction.

⇒ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul,
- Mur non enduit ou peint,
- Toiles, les films plastiques et les brandes,
- Palplanches et les plaques de béton.

### **III. Eléments du paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur le règlement graphique du présent P.L.U. au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇒ Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

⇒ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 6 places.

⇒ En zone Uap, les rez-de-chaussée repérés au règlement graphique sont dispensés d'obligation de stationnement.

## **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ua3.

⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

⇒ 10 % minimum de l'unité foncière\* devra être aménagée en espaces verts\*, excepté pour les terrains de moins de 200 m<sup>2</sup>.

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

### **Pour les opérations d'ensemble, dans tous les secteurs :**

⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts\*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

⇒ Les espaces verts\* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.



## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

### **Dans les secteurs Uaa, Uab et Uap :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

### **En secteur Uar :**

⇒ Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇒ Toutefois, si les constructions existantes dépassent le coefficient d'occupation des sols, une extension de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée à la date d'approbation du PLU. Cette surface de plancher supplémentaire est déterminée à partir de la surface de plancher de l'ensemble des constructions existant sur l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent PLU.

## **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

**La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.**

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Uba**, correspondant à l'urbanisation située le long de principaux axes de desserte et à la partie située entre le centre-bourg et le futur espace à urbaniser « Abbé Tréhin »
- ⇒ **Ubr**, correspondant à l'urbanisation en espace proche du rivage,
- ⇒ **Ube**, correspondant à l'ensemble sportif et de loisirs communal existant.

*Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales)*

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur Uba, Ubb et Ubr :

- ⇒ L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- ⇒ La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs,
- ⇒ L'édification de dépendances\* avant la réalisation de la construction principale.

⇒ Plusieurs abris de jardin\* sur une même unité foncière\*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot,

⇒ La démolition des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique du présent PLU,

⇒ La démolition du bâti d'intérêt architectural à préserver au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au règlement graphique du présent PLU.

⇒ Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

### **En secteur Ube :**

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ub 2

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteurs Uba et Ubr :**

⇒ (l'extension ou) la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

⇒ Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

⇒ Les constructions et aménagements dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des crues et au bon fonctionnement du cours d'eau.

### **En secteur Ube :**

⇒ Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

⇒ Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.

⇒ les constructions à usage de local de permanence d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup> maximum, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

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

⇒ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et la collecte des déchets (Se référer aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement)

### **II- Accès**

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

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

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

⇒ Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

⇒ Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4,5 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière\* comporte plus de 4 places de stationnement aménagées, il pourra être créés soit deux accès, soit un accès d'une largeur de 6 mètres.

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

⇒ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

⇒ Aucune opération de constructions ne peut être desservie, pour les accès véhicule, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied....

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I– Alimentation en eau**

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

### **II– Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont autorisés selon la technique définie par ERDF.

### **III– Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

⇒ Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

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

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

⇒ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), un prétraitement sera être imposé avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel (fossé).

⇒ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc ... . La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

⇒ Toute nouvelle construction et les extensions significatives d'une construction existante (supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire) doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté. Le débit de rejet maximal est de 6litre/seconde pour les parcelles inférieures à 1 hectare et pour une pluie d'orage décennale. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2m<sup>3</sup>.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0,80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0,50 mètre pour les fossés).

#### **IV. Déchets**

⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

⇒ Les nouvelles constructions\* et les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent tenir compte les recommandations indiquées dans l'annexe n° 4 du présent règlement.

#### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

### **En secteur Uba et Ubr :**

⇒ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait différent voire sans retrait, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou de cohérence urbaine, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### **En secteur Ube :**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées). Elles peuvent être implantées en limite d'emprises publiques.

### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs)**

⇒ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés avec un retrait\* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

### **En tous secteurs :**

⇒ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale définie à l'article Ub 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fond de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

### **En secteurs Uba et Ubr :**

⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent par la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ Les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1.20 mètre (en l'absence de vues\*) ou de 1.90 mètre (en présence de vues\*).

### **En secteur Ube :**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait\* minimal de 3 mètres

### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs) :**

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait\*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

### **Dans tous les secteurs :**

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

⇒ L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **En secteur Uba :**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

### **En secteur Ubr :**

⇒ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇒ Toutefois, pour les constructions existantes qui dépassent le coefficient d'emprise au sol, une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> supplémentaire est autorisée. Cette emprise au sol supplémentaire est déterminée à partir de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existant sur l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent PLU.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel\* situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le gabarit imposé ci-dessous et est mesurée :

- à l'égout de toiture,\*
- à l'acrotère\* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

⇒ Elle est fixée comme suit :

Secteurs	Egout du toit	Acrotère	Gabarit
<b>Uba</b>	8.5 m	8m	R+1+comble (ou terrasse)
<b>Ubr</b>	5.5 m	5m	R+ comble (ou terrasse)

⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Ubr (espaces proches du rivage).

⇒ Pour respecter l'architecture existante du patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au règlement graphique, les extensions\* autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction existante.

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

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation\* individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel\* (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin\* est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut.

⇒ La hauteur maximale des dépendances\* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 4 mètres à l'acrotère et doit s'inscrire dans un gabarit R+comble ou terrasse.

⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété\* est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, sur la limite de propriété et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45° (*Voir le schéma, dans le chapitre définition en page 16*). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe une construction existante d'une hauteur supérieure en limite de propriété. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **I. Aspect des constructions**

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

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

⇒ **Toitures** :

- Les toitures avec 4 pans sont interdites. L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toiture différente.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires doivent occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).
- Les immeubles identifiés au règlement graphique en tant que bâti d'intérêt architectural doivent conserver leurs caractéristiques propres. La réalisation de travaux ne doit pas porter atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

⇒ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise sont interdits.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

**Pour le patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au règlement graphique :**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, la zone Uap a été créée et le patrimoine bâti d'intérêt architectural a été recensé (annexe 6 du PLU) afin de constituer des protections d'architecturales au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### **a) Rénovation**

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

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Construction**

Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veille en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tient le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine doivent respecter l'esprit de ces dispositions.

## **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).

- Talus planté, empierré ou non,
- Haies végétales éventuellement doublées d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul,
- Mur non enduit ou peint,
- Toiles, les films plastiques et les brandes,
- Palplanches et les plaques de béton.

### **III- Éléments du paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur le règlement graphique du présent P.L.U. au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇒ Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

⇒ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 6 places.

## **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ub 3.

⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

⇒ 10 % minimum de l'unité foncière\* devra être aménagée en espaces verts\*, excepté pour les terrains de moins de 200 m<sup>2</sup>.

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

### **Pour les opérations d'ensemble, dans tous les secteurs :**

⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts\*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

⇒ Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

### **Dans les secteurs Uba et Ube :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

### **En secteur Ubr :**

⇒ Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇒ Toutefois, si les constructions existantes dépassent le coefficient d'occupation des sols, une extension de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée à la date d'approbation du PLU. Cette surface de plancher supplémentaire est déterminée à partir de la surface de plancher de l'ensemble des constructions existant sur l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent PLU.

## **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

**La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ Uia destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature, situées dans la zone artisanale de Kervern.
- ⇒ Uip destiné aux activités portuaires et maritimes,
- ⇒ Uip1 correspondant à l'actuel camping situé en zone de submersions marines

*Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales).*

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- ⇒ la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ les résidences mobiles de loisirs,
- ⇒ les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- ⇒ le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- ⇒ l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ les parcs d'attractions ouverts au public,
- ⇒ les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

#### **En secteur Uia :**

- ⇒ Les installations classées soumises à autorisation.



### **En secteur Uip et Uip1 :**

⇒ Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

⇒ Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, les activités de restauration, incompatibles avec la vocation destinée aux activités portuaires et maritimes et non conformes à la loi littoral.

⇒ Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article Ui 2

## **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteur Uia et Uip :**

⇒ Un local de permanence (locaux accessoires) destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

### **En secteur Uip et Uip 1 :**

⇒ Dans l'espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, installations ou changements de destination nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### **En secteur Uip :**

⇒ Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales,

⇒ Les constructions et installations liées ou nécessaires à un équipement public\*.

### **En secteur Uip1 :**

⇒ Les installations et aménagements liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires,

⇒ Les aires de stationnement de véhicules

⇒ Les équipements d'infrastructures\* d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

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

⇒ Les voies\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets (Se référer aux prescriptions de l'annexe n°4 du règlement écrit).

### **II- Accès**

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

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

⇒ Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

⇒ Aucune opération de constructions ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied...

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

## **ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **II- Électricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont autorisés selon la technique définie par ERDF.

### III- Assainissement

#### a) Eaux usées

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

⇒ Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### b) Eaux pluviales

⇒ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇒ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale ou le milieu naturel (fossé).

⇒ Les aménagements, installations et constructions doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

⇒ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

### **En secteur Uia :**

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques

### **En secteur Uip :**

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

## **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

⇒ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

⇒ Les autres constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait\* minimal de 3 mètres.

## **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS\***

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **I. Aspect des constructions**

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

⇒ L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites, excepté les constructions en bardage métallique.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les coloris foncés seront privilégiés. L'utilisation de couleurs vives peut être réalisée de manière ponctuelle et la teinte dominante est de couleur sombre.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
- Talus planté, empierré ou non,
- Bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, ...).

⇒ L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques et les brandes est interdite.

### **III- Eléments du paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur le règlement graphique du présent P.L.U. au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

⇒ Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

⇒ Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 6 places.

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

⇒ Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ui3.

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

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

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

**Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Les zones AU comportent différents secteurs :

- ⇒ **1AUa** correspondant à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- ⇒ **1AUr** correspondant à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situé en espace proche du rivage,
- ⇒ **1AUe** correspond à l'extension du Parc urbain à vocation sportive et de loisirs et une partie de l'extension du cimetière.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur 1AUa et 1AUr :

- ⇒ L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ⇒ La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,



- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs
- ⇒ L'implantation d'habitations légères de loisirs
- ⇒ La réalisation de dépendances\* (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.
- ⇒ Plusieurs abris de jardin\* sur une même unité foncière\*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot,
- ⇒ La démolition des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique du présent PLU.

### **En secteur 1AUe :**

Toutes les constructions et installations **autres** que celles visées à l'article 1AU 2.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans tous les secteurs:**

- ⇒ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ⇒ La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **En secteur 1AUa :**

⇒ Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

⇒ Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation\*, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces\*, services\* et artisanat\*,
- les équipements d'intérêt collectif\*.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

### **En secteur 1 AUe :**

⇒ Les constructions à usage de loge de gardien d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup> maximum, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs ainsi que les constructions liées aux activités d'hébergement de plein air. La loge devra être intégrée à la construction.

⇒ Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,

⇒ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les affouillements et exhaussements,

⇒ Les équipements publics.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

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

⇒ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets (Se référer aux prescriptions de l'annexe n°4 du règlement écrit).

## **II– Accès**

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

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

⇒ Pour les opérations dont l'accès se fait sur la RD 781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

⇒ Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marche-pied...

⇒ Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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

⇒ L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

⇒ Les opérations de constructions autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **II– Electricité - téléphone**

⇒ Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

⇒ Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont autorisés selon la technique définie par ERDF.

⇒ Dans des opérations autorisées de plus 10 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III– Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

⇒ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), un prétraitement sera être imposé avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale ou le milieu naturel (fossé).

⇒ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

⇒ Toute nouvelle construction et les extensions significatives d'une construction existante (supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire) doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté. Le débit de rejet maximal est de 6litre/seconde pour les parcelles inférieures à 1 hectare et pour une pluie d'orage décennale. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2m<sup>3</sup>.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0,80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0,50 mètre pour les fossés).

#### **IV. Déchets**

⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

⇒ Les nouvelles constructions\* et les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent tenir compte des recommandations indiquées dans l'annexe n°4 du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

##### **En secteur 1AUa :**

⇒ Sauf indications contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation, la façade principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques. Toutefois, un retrait plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

⇒ Les implantations devront être conformes aux indications données dans les orientations d'aménagement et de programmation.

##### **En secteur 1AUe :**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées). Elles peuvent être implantées en limite d'emprises publiques.

### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs) :**

⇒ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés avec un retrait\* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

### **En secteurs 1AUa et 1AUr :**

⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent par la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ Les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*) ou de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale définie à l'article 1AU 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fond de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

⇒ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

### **En secteurs 1AUe :**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait\* minimale de 3 mètres.

### **Implantation des dépendances\***

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait\*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

#### **Dans tous les secteurs :**

⇒ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin\* est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **Dans les secteurs 1AUa et 1 AUe :**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

#### **En secteur 1AUr :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de constructions.

### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie\*, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel\* situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale\* des constructions, doit s'inscrire dans le gabarit imposé ci-dessous et est mesurée :

- à l'égout de toiture\*
- à l'acrotère\* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

Elle est fixée comme suit :

Secteurs	Egout du toit	Acrotère	Gabarit
1AUa	11.5 m	8 m	R+2+comble R+1+terrasse
1AUr	8.5 m	8 m	R+1+comble (ou terrasse)

⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Cette disposition ne s'applique pas en secteur 1AUr (espaces proches du rivage)

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

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin\* est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut.

⇒ La hauteur maximale des dépendances\* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 4 mètres à l'acrotère et doit s'inscrire dans un gabarit R+comble ou terrasse.

⇒ La hauteur maximale\* des constructions implantées en limites de fond de propriété\* est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, sur la limite de propriété et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45° (Voir le schéma, dans le chapitre définition en page 16). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe une construction existante d'une hauteur supérieure en limite de propriété. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.



## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **I. Aspect des constructions**

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

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

#### ⇒ **Toitures** :

- Les toitures avec 4 pans sont interdites. L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toiture différente.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires doivent occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).

#### ⇒ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise sont interdits.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

### **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
- Talus planté, empierré ou non,

- Haies végétales éventuellement doublées d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul,
- Mur non enduit ou peint,
- Toiles, les films plastiques et les brandes,
- Palplanches et les plaques de béton.

### **III. Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur le règlement graphique du présent P.L.U. au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇒ Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...), sauf contraintes techniques justifiées.

⇒ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 6 places.

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

⇒ Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts\* doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

### **En secteur 1 AUa et 1 AUr :**

⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotiss, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts\*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

⇒ Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

⇒ Les espaces verts\* identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

### **En secteur 1AUa et 1AUe :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **En secteur 1AUr :**

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

## **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La création ou l'extension des équipements d'infrastructures\* d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### **ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

⇒ Les clôtures, en bordure d'espace public ou en limites séparatives\* doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Mur en pierre d'une hauteur maximale d'un mètre,
- Talus planté, empierré ou non,
- Haies végétales éventuellement doublées d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul,
- Mur non enduit ou peint,
- Toiles, les films plastiques et les brandes,
- Palplanches et les plaques de béton.

**ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.





## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend les secteurs :

⇒ **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,

⇒ **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites, excepté pour les cas expressément prévus à l'article A2

⇒ **Azh** délimitant les zones humides en espaces agricoles en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet).

*Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales)*

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **En tous secteurs :**

⇒ Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

**En secteur Ab :**

- ⇒ Les installations et les constructions,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- ⇒ L'implantation d'ouvrages spécifiques exceptionnels\*.

**En secteur Azh :**

- ⇒ Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- ⇒ Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plan d'eau.sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 peuvent être refusés si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

## **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

### **En secteur Aa :**

⇒ L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
- et que l'implantation de la construction se fasse :
  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

⇒ Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il fasse parti d'un des bâtiments du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

⇒ Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement 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 touristique 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.

⇒ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

⇒ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

⇒ Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

⇒ La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, d'une surface limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

⇒ 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, travaux, 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.

### **En secteur Ab :**

⇒ L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

⇒ Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

### **En secteur Azh :**

⇒ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

⇒ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

⇒ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- 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,

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

## **II– AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteurs Aa et Ab :**

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

⇒ La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.

⇒ En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

⇒ L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation 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.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 15 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

⇒ L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- qu'elle soit limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété,
- de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

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

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

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

### **II- Accès**

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

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

⇒ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur le RD 781, ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied.

⇒ Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus pour les

constructions à usage d'habitation. Pour les exploitations agricoles, plusieurs débouchés pourront être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

⇒ Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

⇒ Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

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

⇒ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

⇒ Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

⇒ Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. 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).

⇒ Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

⇒ Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Na. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

⇒ La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Na et Ah proches.

⇒ Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 m à l'acrotère\*,
- 8 m au faîtage\*.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage\* ou à l'acrotère\* de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

⇒ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel\* (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

⇒ La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

### **I. Aspect des constructions**

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elles doivent s'inscrire dans un volume simple, bas et fractionné (éviter l'effet de barre). Il est privilégié la réalisation de bâtiments de hauteurs variées, correspondant aux différents types d'occupation et de fonction, afin de réduire l'impact de la construction dans le paysage.

⇒ Les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau et en-dessous de la ligne de crête.

⇒ Les toitures doivent être plus sombres que le reste du bâtiment.

⇒ Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiments, menuiseries comprises, en évitant le bardage à rayure. Les coloris sont sombres et proches de celles du paysage (brun, marron, ocre, gris, noir, ...)

⇒ Les bâtiments d'intérêt architecturaux identifiés au règlement graphique doivent être préservés et restaurés en respectant le caractère du bâtiment d'origine. Les murs en pierre apparente doivent être conservés et restaurés.

### **Rénovation** :

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

⇒ Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

⇒ Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

⇒ De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les haies uniformes sont interdites (varier les essences et les tailles des végétaux)

⇒ Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

⇒ Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## **III. Éléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

⇒ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇒ Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

⇒ Les haies végétales, les talus et les boisements significatifs identifiés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

**La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).**

### ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- ⇒ Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- ⇒ Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces\*, services\*,
- ⇒ Toute construction, installation ou extension de construction existante ainsi que le changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).
- ⇒ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ Les habitations légères de loisirs,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ La construction d'éoliennes et de supports d'antennes,
- ⇒ Plusieurs abris de jardin sur une même unité foncière,
- ⇒ La démolition des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique du présent PLU.

## **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

⇒ 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

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

⇒ La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,

⇒ Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- Les constructions à usage d'habitation\*, d'artisanat\* et de services\* ainsi que leurs dépendances.
- Les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

⇒ Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors du périmètre sanitaire des 100 m).

## **ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

⇒ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

## **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **II - Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont autorisés selon la technique définie par ERDF.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

⇒ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

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

⇒ Toute nouvelle construction et les extensions significatives d'une construction existante (supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire) doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté. Le débit de rejet maximal est de 6litre/seconde pour les parcelles inférieures à 1 hectare et pour une pluie d'orage décennale. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2m<sup>3</sup>.

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la

limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **IV. Déchets**

⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ Les nouvelles constructions\* doivent prendre en compte les recommandations indiquées dans l'annexe n°4 du présent règlement.

#### **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

⇒ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., la façade principale de la construction doit être implantée à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait différent voire sans retrait, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs)**

⇒ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés avec un retrait\* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

#### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,



⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent par la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ Les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues\*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues\*).

⇒ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architecturale ou d'unité d'aspect.

⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale définie à l'article Ah 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fond de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

#### **Implantation des dépendances\* (pour tous les secteurs) :**

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait\*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

#### **Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :**

⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

⇒ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation\*, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin\* est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

⇒ La hauteur des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel\* situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout du toit\*.
- 3 mètres à l'acrotère\*.

⇒ La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes.

⇒ Pour respecter l'architecture existante des constructions existantes, les extensions\* autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture\* ou à l'acrotère\* de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation\* individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin\* est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut.

⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété\* est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, sur la limite de propriété et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45° (*Voir le schéma, dans le chapitre définition en page 16*). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe une construction existante d'une hauteur supérieure en limite de propriété. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **I. Aspect des constructions**

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

#### ⇒ **Toitures** :

- Les toitures avec 4 pans sont interdites. L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toiture différente.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires doivent occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).

#### ⇒ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise sont interdits.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

#### **Rénovation** :

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

⇒ Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

⇒ Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

⇒ De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## **II. Clôtures**

⇒ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre
- Talus planté, empierré ou non
- Haies végétales éventuellement doublée d'un grillage de 1,50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul,
- Mur non enduit ou peint
- Toiles, les films plastiques et les brandes
- Palplanches et les plaques de béton

## **III. Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

### **ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

⇒ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇒ Les haies végétales, les talus et les boisements significatifs identifiés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

### **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Sans objet

### **ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet



## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

*Les termes suivis d'un astérisque (\*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 15 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

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

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

Elle comprend les secteurs :

⇒ **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

⇒ **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).

⇒ **Ne** délimitant les espaces naturels aménagés et affectés à un usage public

⇒ **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

*Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales)*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En tous secteurs :

⇒ Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

⇒ Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

⇒ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions (exceptées celles visées à l'article 2) installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.



### **En secteur Na :**

- ⇒ Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- ⇒ Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2,
- ⇒ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions\*(exceptées celles visées à l'article Na 2), installations et travaux divers dans la marge de recul de 35 mètres situées de part et d'autres des cours d'eau recensés au règlement graphique,
- ⇒ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques,
- ⇒ Plusieurs abris de jardin sur une même unité foncière.

### **En secteur Nds :**

- ⇒ Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
- ⇒ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2. Ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.

⇒ Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2.

⇒ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

### **En secteur Nzh :**

⇒ Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nzh 2.

⇒ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

### **En secteur Ne :**

Tous travaux, constructions, installations non liés et non nécessaires autre que ceux visés à l'article Ne2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteur Na:**

⇒ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

⇒ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ Les extensions\* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics\* ou d'intérêt général\* dans la marge de recul de 35 mètres sous réserve de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des crues et au bon fonctionnement des continuités écologiques,

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

⇒ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

⇒ Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

⇒ L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- qu'elle soit limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété,
- de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

⇒ L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 15 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

⇒ Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

⇒ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

⇒ Le changement de destination :

- Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant  
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
- Dans la bande des 100 mètres  
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

⇒ Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

⇒ Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodomes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

⇒ En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

⇒ En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**En secteur Ne**, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires strictement lié ou nécessaire à l'ouverture au public de ces espaces tel que :

- des abris pour arrêt collectif, cheminements piéton, aire naturelle de stationnement, installations de sanitaires, mobilier public (bancs, candélabres, jeux pour enfants, mobilier pour parcours sportifs, etc ...),
- certains ouvrages technique (transformateurs, poste de refoulement, support de transports d'énergie, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- la réalisation d'infrastructure routière, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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

⇒ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

⇒ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

⇒ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

⇒ Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

⇒ Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une construction ou installation existante ou non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité, téléphone**

⇒ Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **III- Assainissement**

⇒ Sont interdits tous travaux de branchement au réseau d'assainissement, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

⇒ En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier.

⇒ Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

⇒ Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant environnant. A défaut de constructions à proximité, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

⇒ Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. 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).

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

Sans objet

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\***

### **En secteur Na :**

⇒ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

⇒ La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage\* ou à l'acrotère\* de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇒ En secteur Na, la hauteur maximale des abris de jardin\* ne peut excéder 2,5 mètres.

### **En secteur Nds :**

⇒ La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 3 mètres à l'égout du toit\* ou 4 mètres à l'acrotère\*.

⇒ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,



⇒ La hauteur des extensions\* autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage\* ou à l'acrotère\* de la construction qu'elle viendrait jouxter.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **I. Aspect des constructions**

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

L'aspect extérieur des constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures avec 4 pans sont interdites. L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toiture différente.
- Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites.
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise sont interdits.
- L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades sont limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

### **Rénovation :**

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

⇒ Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

⇒ Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

⇒ De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques

architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## II. Clôtures

### Dans tous les secteurs :

⇒ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- Grillage seul
- Mur non enduit ou peint
- Toiles, les films plastiques et les brandes
- Palplanches et les plaques de béton

### En secteur Na :

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Muret en pierre,
- Talus empierré ou non avec éventuellement des plantations d'essences locales,
- Haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

En secteur Nds, sont autorisés uniquement les :

- Haies végétales d'essences locales,
- Grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- Ganivelles sur les massifs dunaires.

## III. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

⇒ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇒ Les plantations, haies végétales et espaces verts doivent tenir compte dans leur aménagement des prescriptions de l'annexe n°2 sur les plantes invasives.

#### **En secteur Nds :**

⇒ Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS\*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet



# **ANNEXES**



## ANNEXE 1

### Application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

#### 1 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

#### DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

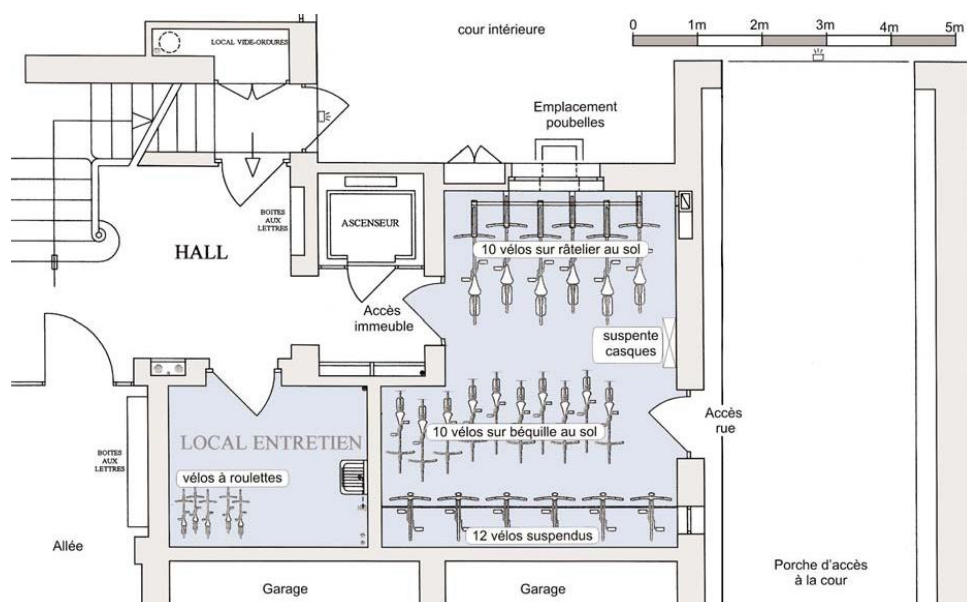
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements

Construction de bâtiment à usage principal de bureaux

#### AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR

⇒ 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs

⇒ 1,5 % de la surface de plancher



#### 2 - Règles relatives aux véhicules motorisés

Il convient de compter 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation (soit 2,5 mètres de largeur, 5 mètres de longueur et 6 mètres de recul), excepté pour les places réservées au stationnement des véhicules à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante). Les calculs seront arrondis à l'unité inférieure.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR										
<b>HABITAT</b>											
<p>Dans le cas d'un secteur soumis à une OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'OAP ne précise pas de règles spécifiques de stationnement : ce sont les règles générales de stationnement indiquées ci-dessous qui s'appliquent ;</li> <li>- l'OAP précise des règles spécifiques de stationnement : celles-ci s'appliquent au secteur concerné et annulent les règles générales de stationnement général.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="92 613 1522 1267"> <tr> <td data-bbox="92 613 775 887">⇒ Habitat collectif :</td> <td data-bbox="775 613 1522 887">⇒ 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. ⇒ Pour les deux roues motorisées, 1m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="92 887 775 981">⇒ Habitat individuel</td> <td data-bbox="775 887 1522 981">⇒ 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="92 981 775 1075">⇒ Foyer de personnes âgées</td> <td data-bbox="775 981 1522 1075">⇒ 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="92 1075 775 1191">⇒ Résidences de tourisme</td> <td data-bbox="775 1075 1522 1191">⇒ 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir</td> </tr> <tr> <td data-bbox="92 1191 775 1267">⇒ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)</td> <td data-bbox="775 1191 1522 1267">⇒ 1 place par logement</td> </tr> </table>		⇒ Habitat collectif :	⇒ 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher. ⇒ Pour les deux roues motorisées, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.	⇒ Habitat individuel	⇒ 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.	⇒ Foyer de personnes âgées	⇒ 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.	⇒ Résidences de tourisme	⇒ 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir	⇒ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	⇒ 1 place par logement
⇒ Habitat collectif :	⇒ 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher. ⇒ Pour les deux roues motorisées, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.										
⇒ Habitat individuel	⇒ 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.										
⇒ Foyer de personnes âgées	⇒ 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.										
⇒ Résidences de tourisme	⇒ 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir										
⇒ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	⇒ 1 place par logement										
<b>ACTIVITES</b>											
⇒ Etablissement industriel ou artisanal ⇒ Entrepôt ⇒ Commerces de : - moins de 150 m <sup>2</sup> - de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente - plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente  ⇒ Bureau - services ⇒ Hôtel ⇒ Restaurant	⇒ 30 % de la surface de plancher ⇒ 30 % de la surface de plancher  ⇒ pas de minimum ⇒ minimum 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ⇒ maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée ⇒ 60 % de la surface de plancher ⇒ 1 place par chambre ⇒ Pas d'obligation de stationnement										
<b>EQUIPEMENTS</b>											
⇒ Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré ⇒ Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré  ⇒ Etablissement hospitalier et clinique ⇒ Piscine - Patinoire ⇒ Stade - Terrain de sports	⇒ 1 place par classe ⇒ 2 places par classe  ⇒ 100 % de la surface de plancher ⇒ 50 % de la surface de plancher ⇒ 10 % de la surface du terrain										



<p>⇒ Salle de spectacle, de réunions                  ⇒ Lieu de culte                  ⇒ Cinéma</p> <p>⇒ Autres lieux recevant du public</p>	<p>⇒ 1 place pour 5 personnes assises                  ⇒ 1 place pour 15 personnes assises                  ⇒ 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme                  ⇒ 50 % de la surface de plancher</p>
--	--

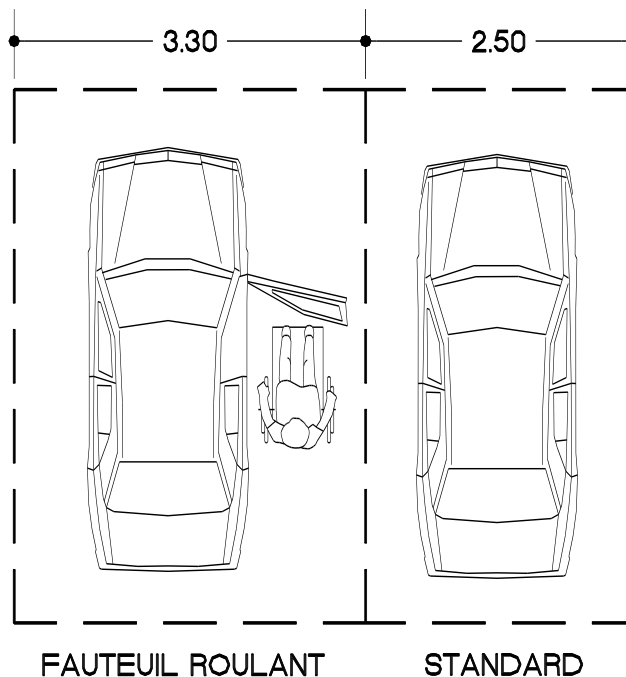
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC**

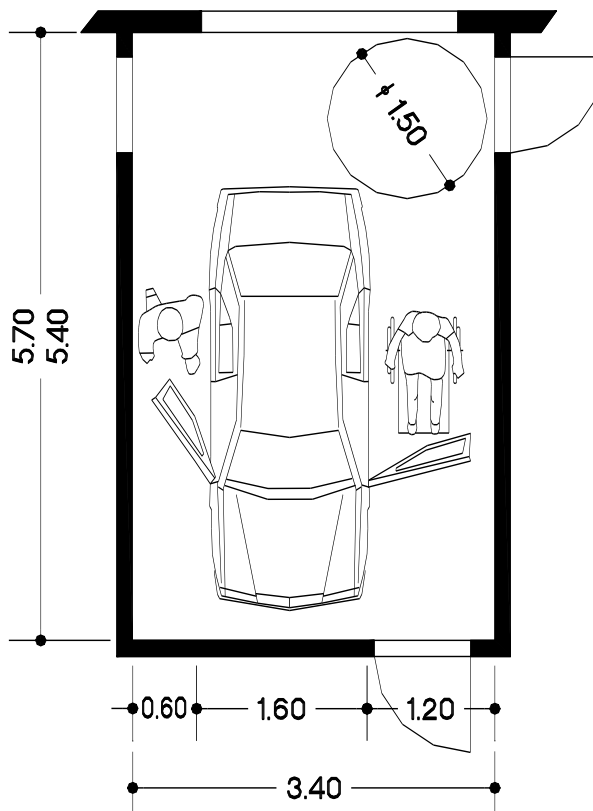
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS**

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

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

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



## **Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts**

### **Espèces invasives – définitions :**

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

**Invasive avérée :** Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

**Invasive potentielle :** Plante non indigène\* présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant<sup>6</sup> à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives

### **Prescriptions à respecter :**

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

### **Liste des espèces à proscrire :**

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

#### **Invasives avérées :**

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figs marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.

- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium - triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

### **Invasives potentielles :**

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.

**Annexe 3 : Liste du patrimoine bâti d'intérêt architectural (annexe 6 du PLU)**

Fiche	Adresse	Réf. Cadastre	Année de construction	Type d'occupation
1	4 rue de la Mairie	BL 289	1926	Habitation
2	2 rue de la Mairie	BL 290	1945	Habitation
3	3 rue de la Mairie	BI 335	1930	Habitation
4	5 rue de la Mairie	BI 336	1932	Habitation
5	26 rue François Levé	BI 341	1936	Habitation
6	24 rue François Levé	BI 342	1938	Habitation
7	16 ruelle de l'Eglise	BI 326	1956	Habitation
8	32 ruelle de l'Eglise	BI 301	1850	Habitation
9	6 rue de l'Eglise	BI 472	1934	Habitation
10	10 rue de l'Eglise	BI 320	1936	Habitation
11	26 rue de la Mairie	BL 782	1933	Habitation
12	30 rue de la Mairie	BL 209	1949	Habitation
13	25 rue de la Mairie	BI 386	1936	Habitation
14	32 rue de la Mairie	BC 354	1934	Habitation
15	3 impasse Bel Air	BC 365	1949	Habitation
16	49 rue des lavoirs	BC 366	1913	Habitation
17	53 rue des lavoirs	BC 375	1936	Habitation
18	36 rue de la Mairie	BC 352	1937	Habitation
19	38 rue de la Mairie	BC 351	1938	Habitation
20	34 rue des lavoirs	BI 390	1934	Habitation
21	30 rue des lavoirs	BI 392	1935	Habitation
22	28 rue des lavoirs	BI 393	1935	Habitation
23	23 rue de l'Eglise	BI 118	1929	Habitation
24	25 rue de l'Eglise	BI 119	1936	Habitation
25	27 rue de l'Eglise	BI 120	1932	Habitation
26	29 rue de l'Eglise	BI 121	1930	Habitation
27	31 rue de l'Eglise	BI 122	1935	Habitation
28	32 rue de l'Eglise	BI 426	1935	Habitation
29	33 rue de l'Eglise	BI 123	1935	Habitation
30	44 rue de l'Eglise	BI 417	1935	Habitation
31	3 rue du Loch	BL 345	1937	Habitation
32	71 rue Henri Sellier	BI 514	1934	Habitation
33	56 rue Henri Sellier	BK 127	1930	Habitation
34	52 rue Henri Sellier	BK 131	1939	Habitation
35	54 rue Henri Sellier	BK 130	1938	Habitation
36	32 rue Henri Sellier	BK 141	1938	Habitation
37	30 rue Henri Sellier	BK 142	1938	Habitation
38	28 rue Henri Sellier	BL 143	1937	Habitation
39	26 rue Henri Sellier	BK 144	1937	Habitation
40	64 rue du Général De Gaulle	BL 371	1936	Habitation
41	62 rue du Général De Gaulle	BL 370	1943	Habitation
42	60 rue du Général De Gaulle	BL 368	1935	Habitation
43	1 rue de la République	BK 494	1939	Habitation
44	23 rue du Loch	BL 361	1936	Habitation
45	21 rue du Loch	BL 360	1938	Habitation
46	19 rue du Loch	BL 359	1934	Habitation

47	15 rue du Loch	BL 357	1932	Habitation
48	22 rue Roger Tremaré	BA 36	1967	Habitation
49	30 rue Roger Tremaré	BA 35	1937	Habitation
50	14 rue de la Filature	BA 402	1907	Habitation
51	5 rue Le Glouahec	BA 398	1939	Habitation
52	13 rue de la Douane	BA 413	1850	Habitation
53	36 rue de la Douane	BA 290	1937	Habitation
54	7 rue Roger Trémaré	BA 400	1938	Habitation
55	38 rue Roger Trémaré	BA 29		Habitation
56	42 rue Roger Trémaré	BA 25	1952	Habitation
57	116 rue de Nezenel	BA 380	1910	Habitation
58	114 rue de Nezenel	BA 381	1938	Habitation
59	8 rue de la Douane	BA 231	1900	Habitation
60	55 rue de Nezenel	BA 189	1896	Habitation
61	57 rue de Nezenel	BA 190	1860	Habitation
62	90 rue de Nezenel	BA 207	1887	Habitation
63	33 rue de Nezenel	BC 45	1900	Habitation
64	31 rue de Nezenel	BC 46	1850	Habitation
65	40 rue de Nezenel	BC 469	1939	Habitation
66	27 rue de Nezenel	BC 49	1936	Habitation
67	71 rue Roger Tremaré	BC 74 et 75	1954	Habitation
68	73 rue Roger Tremaré	BC 76	1890	Habitation
69	2 rue de Nezenel	BC 446	1935	Habitation
70	6 rue de Kerderff	BC 142	1950	Habitation
71	8 rue de Kerderff	BC 144	1950	Habitation
72	15 rue de Nezenel	BC 87	1939	Habitation
73	9 rue de Nezenel	BC 90	1926	Habitation
74	95 rue Roger Trémaré	BC 111	1931	Habitation
75	31 rue de Kerderff	BI 5	1910	Habitation
76	37 rue de Kerderff	BI 487	1935	Habitation
77	35 rue de Kerderff	BI 486	1935	Habitation
78	41 rue de Kerderff	BI 556	1932	Habitation
79	43 rue de Kerderff	BI 17	1940	Habitation
80	60 rue de Kerderff	BC 259	1900	Habitation
81	74 rue de Kerderff	BC 233	1900	Habitation
82	76 rue de Kerderff	BC 232	1898	Habitation
83	78 rue de Kerderff	BC 231	1934	Habitation
84	90 rue de Kerderff	BC 227	1910	Habitation
85	92 rue de Kerderff	BC 647	1850	Habitation
86	63 rue de Kerderff	BI 29	1900	Habitation
87	65 rue de Kerderff	BI 65	1900	Habitation
88	5 rue des Lavois	BI 007	1880	Habitation
89	7 rue du Verger	BC 307	1928	Habitation
90	9 rue du Verger	BC 306	???	Habitation
91	3 Rue du Verger	BC 576	1925	Habitation
92	8 rue des Lavois	BI 406	1940	Habitation
93	6 rue des Lavois	BI 410	1932	Habitation
94	52 rue de l'Eglise	BI 413	1933	Habitation
95	48 rue de l'Eglise	BI 415	1920	Habitation
96	61 rue de l'Eglise	BI 99	1880	Habitation
97	55 rue de l'Eglise	BI 94	1900	Habitation
98	51 rue de l'Eglise	BI 92	1840	Habitation
99	39 rue de l'Eglise	BI 105	1930	Habitation
100	37 rue de l'Eglise	BI 126	1932	Habitation

101	35 rue de l'Eglise	BI 124	1931	Habitation
102	6 rue du Port	BL 651	1935	Habitation
103	9 rue du Port	BL 19	1940	Habitation
104	8 ruelle du Port	BL 660	1934	Habitation
105	13 rue du Vieux Port	BL 642	1940	Habitation
106	11 rue du Vieux Port	BL 643	1893	Habitation
107	9 rue du Vieux Port	BL 644	1890	Habitation
108	7 rue du Vieux Port	BL 645	1900	Habitation
109	102 Grande Rue	BL 597	1923	Habitation
110	100 Grande Rue	BL 577	1930	Habitation
111	103 rue Général De Gaulle	BL 611	1937	Habitation
112	91 Grande Rue	BL 28	1940	Habitation
113	79 Grande Rue	BL 36	1935	Habitation
114	77 Grande Rue	BL 39	1914	Habitation
115	75 Grande Rue	BL 43		Habitation
116	69 Grande Rue	BL 142	1910	Habitation
117	6 impasse n°3	BL 139	1900	Habitation
118	82 Grande Rue	BL 567	1880	Habitation
119	80 Grande Rue	BL 566	1880	Habitation
120	3 rue du Gelin	BL 58	1900	Habitation
121	1 bis rue du Gelin	BL 57	1900	Habitation
122	1 rue du Gelin	BL 56	1948	Habitation
123	12 Grande Rue	BL 317	1880	Habitation
124	14 rue de Normandeze	BL 118	1900	Habitation
125	1 rue de Port Arthur	BL 116	1900	Habitation
126	18 rue de Normandeze	BL 110	1949	Habitation
127	10 rue de Port Arthur	BL 68	1870	Habitation
128	12 rue de Port Arthur	BL 69	1925	Habitation
129	14 rue de Port Arthur	BL 70	1934	Habitation
130	25 rue de la Résistance	BL 235	1932	Habitation
131	41 rue de la Résistance	BL 181	1937	Habitation
132	48 Grande Rue	BL 735	1934	Habitation
133	48 Grande Rue	BL 482	1934	Habitation
134	9 rue de Verdun	BL 507	1917	Habitation
135	13 rue de Verdun	BL 509	1970	Habitation
136	15 rue de Verdun	BL 510	1939	Habitation
137	17 rue de Verdun	BL 511	1911	Habitation
138	5 Rue de Pen Er Zal	BL 470	1935	Habitation
139	15 rue de la Mairie	BI 360	1934	Habitation

#### **Annexe 4 : Recommandations relatives à la gestion des déchets pour application de l'article 4**

⇒ Toutes les constructions à usage d'habitation ou non doivent pouvoir stocker sur leur parcelle les déchets produits par adresse. En aucun cas les poubelles ne devront se trouver sur le domaine public, faute de place.

⇒ Administrations, activités économiques :

- local poubelle obligatoire si l'emprise du bâtiment est égale à la superficie de la parcelle
- local poubelle fortement conseillé dans les autres cas (pb de dégradation des bacs, risque de bacs brûlés, esthétisme/environnement).

⇒ Les collectifs (plus d'un logement) devront être équipés d'un local poubelle, conformément au règlement sanitaire départemental :

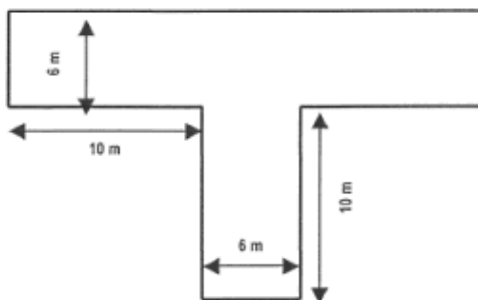
- Le local doit être accessible pour tous les occupants de l'adresse.
- Il peut être intégré dans la construction ou non.
  - S'il est intégré : un local par cage d'escalier
  - S'il ne l'est pas : un local pour deux cages d'escalier maximum, éloignement max : 50 mètres de la porte d'entrée du (des) bâtiment(s)
- Le local poubelle devra être conforme au règlement sanitaire départemental
  - local éclairé, ventilé
  - point d'eau + évacuation eaux usées
  - parois et sols : matériaux imputrescibles
- Le local devra être correctement dimensionné, la taille du local poubelle est propre à chaque projet mais :
  - tous les bacs doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles (pas d'empilement de bacs).
  - Bacs aisément manipulables
  - dans le local les déplacements doivent être aisés (vigilance sur la largeur du local)
- Dimensionnement du local :
  - trois types de bacs
  - la production de déchets d'un habitant sur Lorient Agglomération est de 60 litres/semaine (10 litres de biodéchets, 20 litres d'emballages, 30 litres de DMR)

⇒ Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements)

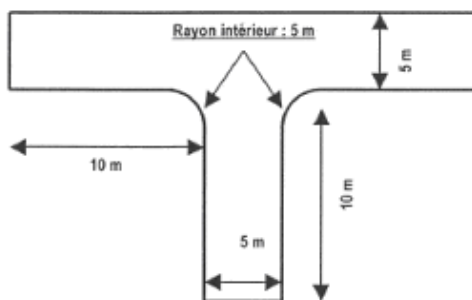
⇒ Toutes les adresses où la production de déchets est supérieure à 1000 litres semaines devront prévoir une aire de présentation des bacs sur le domaine privé (afin de ne pas encombrer le domaine public). *Cette aire sera située en limite de propriété et sera dimensionnée sur le flux disposant du plus grand nombre de bacs. Elle sera stabilisée, aucune clôture, claustra, grillage, empêchant l'accès des agents de collecte ne sera posé.*

SCHÉMA DES DIFFÉRENTES MANŒUVRES DES VÉHICULES DE COLLECTE

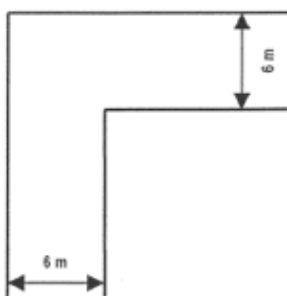
Manœuvre en « T »



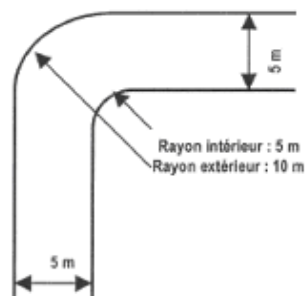
Manœuvre en « T » (angle courbe) Solution idéale



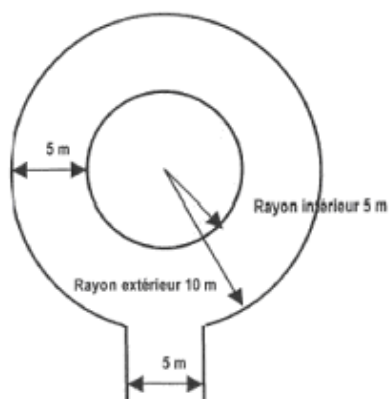
Angle droit de circulation



Angle de circulation courbe Solution idéale



Aire de retournement circulaire



Nota : les rayons de braquage de 5 m en intérieur et 10 m en extérieur sont donnés pour les bennes de collecte en porte-à-porte 26 T. Ces rayons de braquage doivent être portés à 7 m en intérieur et de 12 m en extérieur pour les manœuvres réalisées par les bennes de collecte en apport volontaire 32 T.



## Annexe 5 : Prescriptions relatives aux risques de submersions marines

### 1 – La doctrine de maîtrise de l'urbanisation

#### CONTEXTE GENERAL

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

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort),
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT),
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan).

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

#### OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements. Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection). Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

#### **Base juridique :**

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

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

#### Où s'applique cette doctrine ?

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

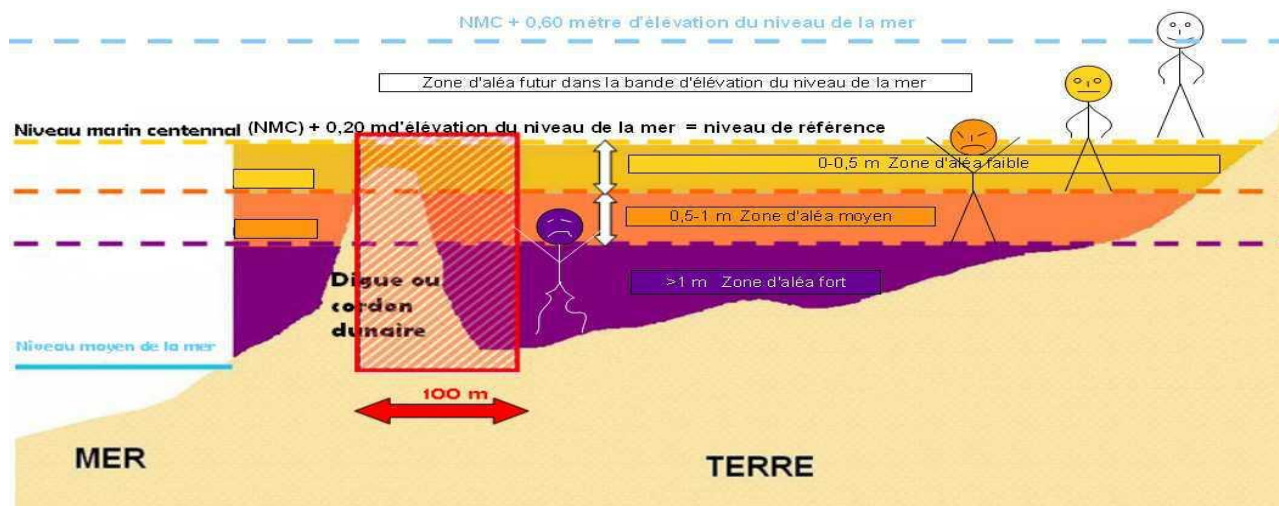
#### METHODE D'ELABORATION

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC)

statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

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



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

**Limites de l'étude** : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle. Mais pour les communes soumises à PPRL, une adaptation sera réalisée dans la mesure où la dynamique de submersion (vitesse du courant, vents dominants, rapidité de la submersion, modalités d'écoulement, effet de la houle...) sera combinée au niveau marin centennal (ou supérieur si localement vécu) et à la prise en compte du changement climatique pour qualifier l'aléa.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

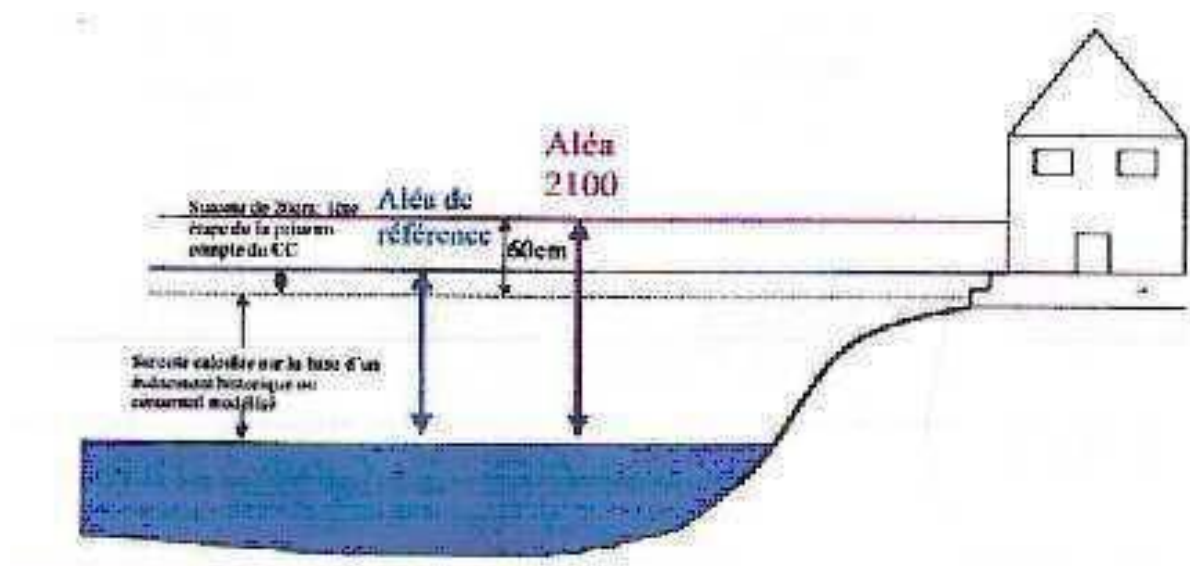
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100 ;
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision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

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

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon **2100** à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal. Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

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

perturber significativement les écoulements.



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

## **2 - Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010**



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,  
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES  
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,  
DE L'OUTRE-MER  
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Direction générale  
de la prévention des risques

Service des risques naturels et hydrauliques

Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures  
à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

**Résumé :** ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

**Catégorie :** directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

**Domaine :** écologie, développement durable.

**Mots clés liste fermée :** énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

**Mots clés libres :** prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

**Références :**

Code de l'environnement ;  
Code de l'urbanisme.

**Pièce annexe :** identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

**Publication :** BO ; site circulaires.gouv.fr.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).*

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 133.





Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquelles une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

### 1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOMCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

### 2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

### 3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1<sup>er</sup> juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

### 4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.





Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensiez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le *by-pass*. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

## 5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

### 5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (cf. § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

### 5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au récolement des travaux effectués.

*Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visant à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.*

*En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.*

### 5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans





ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

#### **5.4. Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques**

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

#### **5.5. Eligibilité au financement de l'Etat**

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

### **6. Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)**

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

#### **6.1. Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme**

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1<sup>er</sup> septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les déférés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

#### **6.2. Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme**

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.





A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

### 6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) :
- d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
- d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

### 6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

### 7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer  
et des collectivités territoriales,*

BRICE HORTEFEUX

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 138.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE I

### IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 139.



## ANNEXE II

### RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

#### L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

#### La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

#### La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 140.



## ANNEXE III

### PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

#### 1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

#### Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...);
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

#### 2. Éléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine – Languedoc-Roussillon – octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

#### Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,





donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

#### Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (*cf.* tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 142.



## ANNEXE IV

### LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

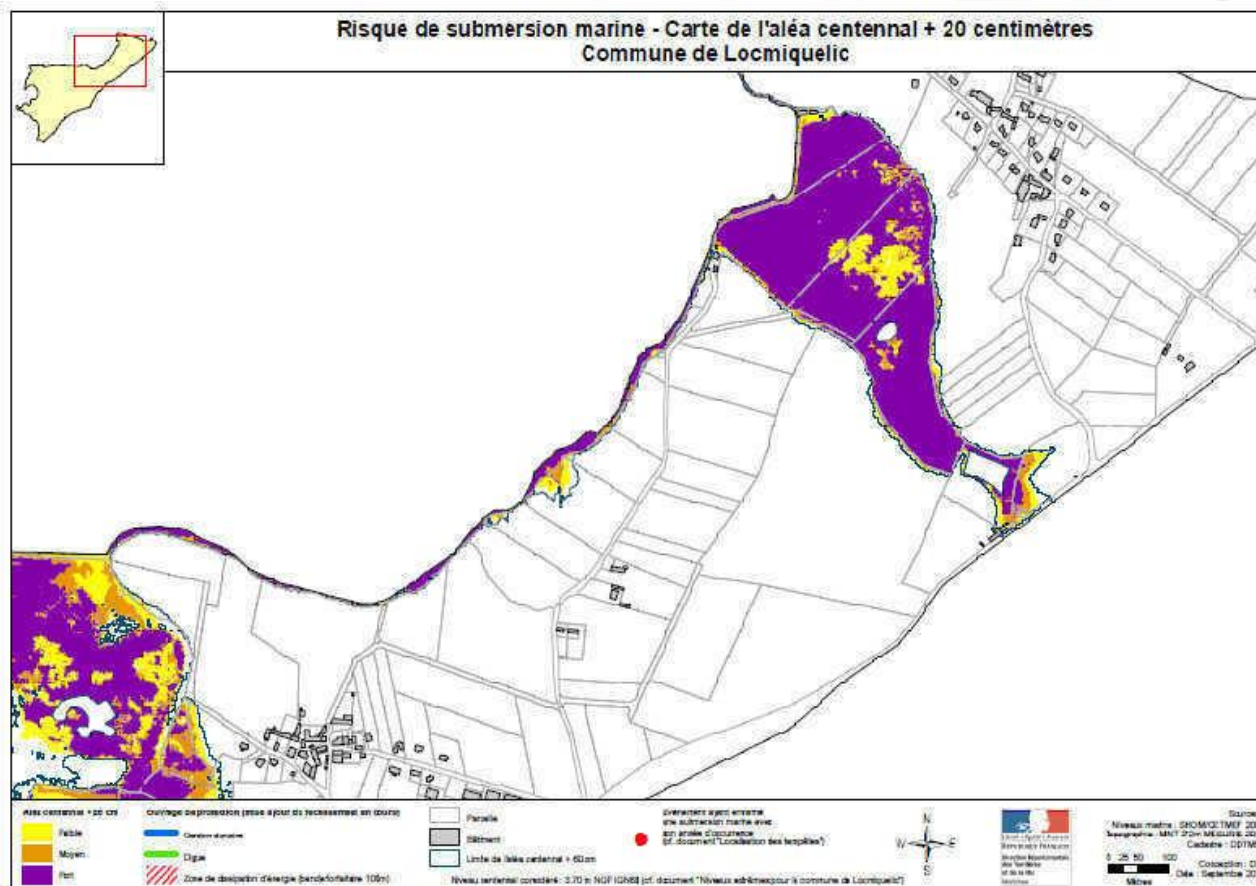
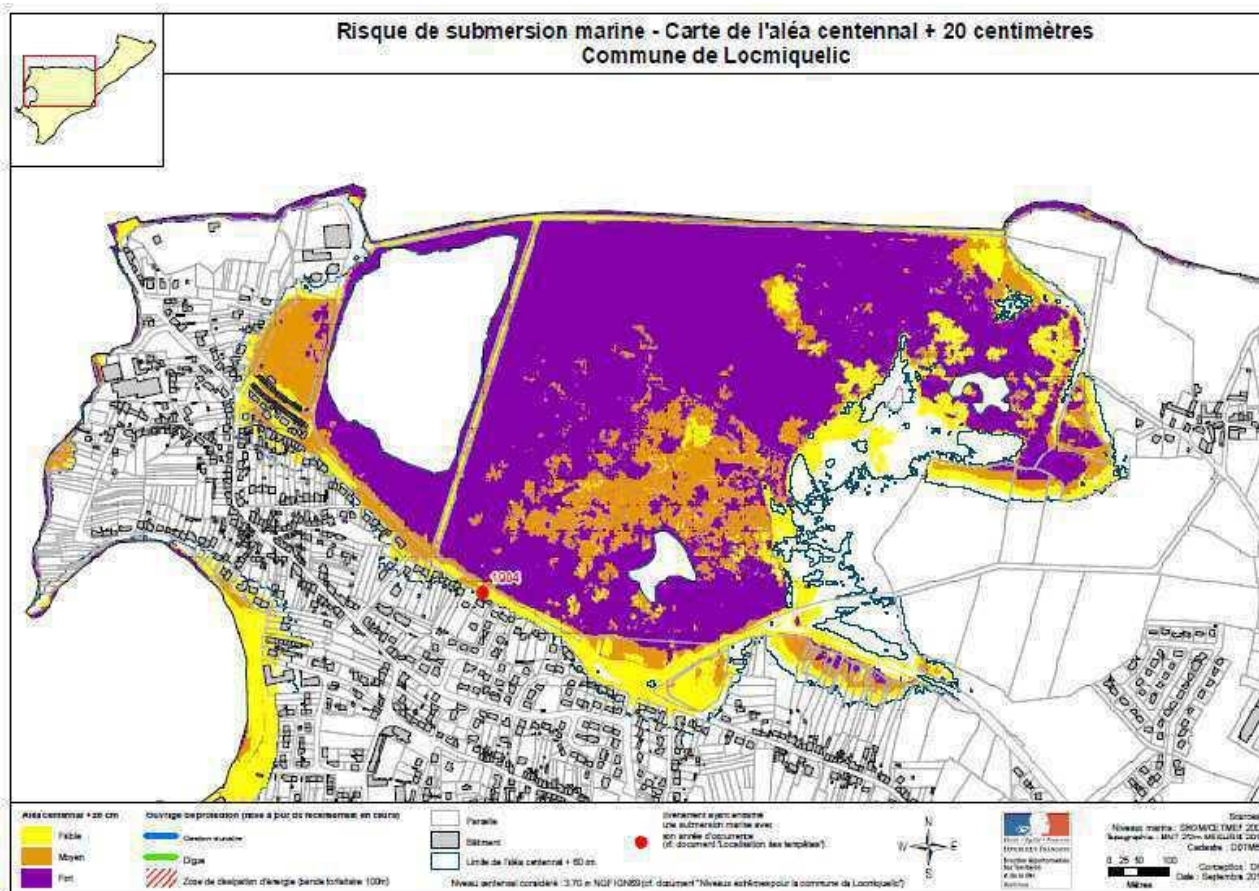
Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

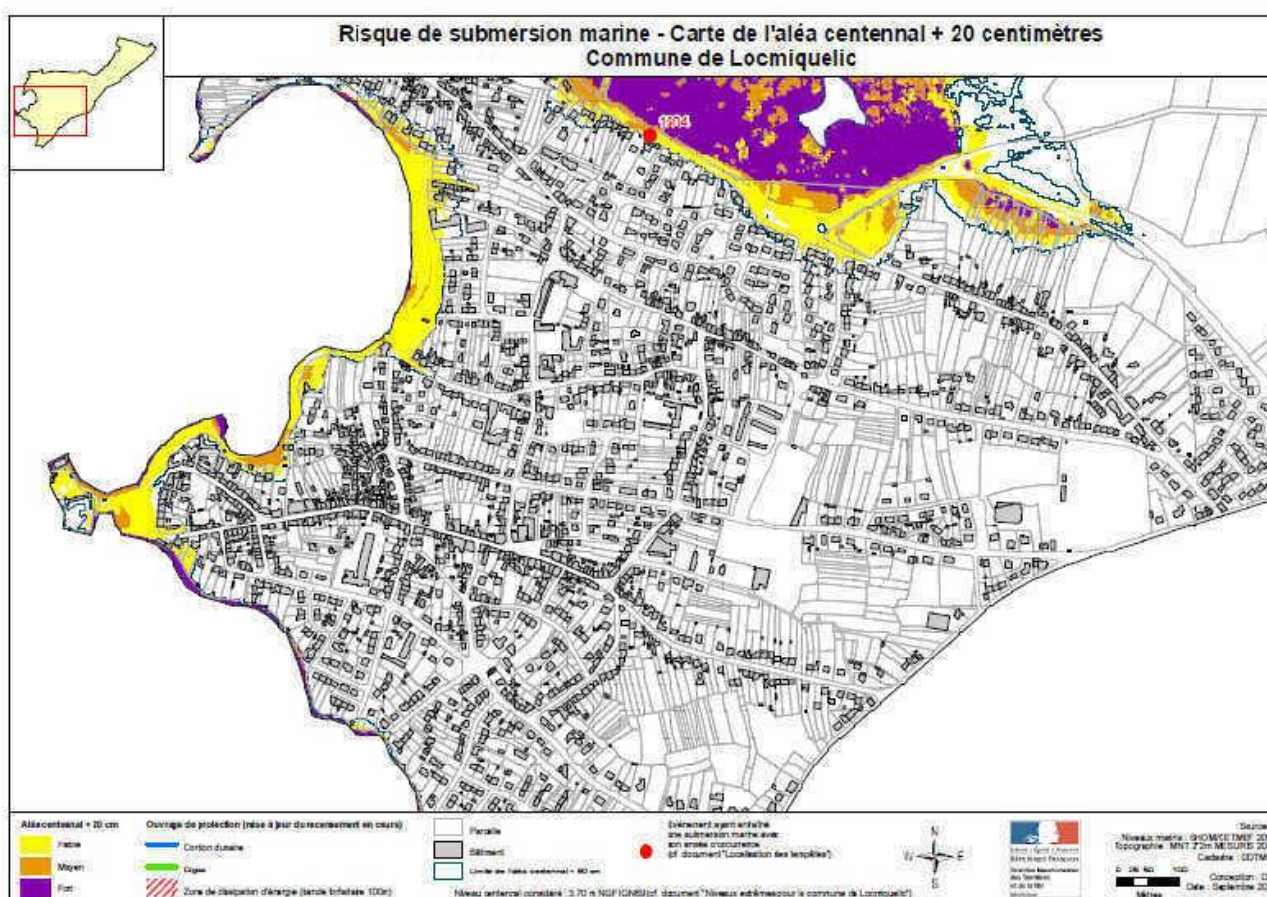
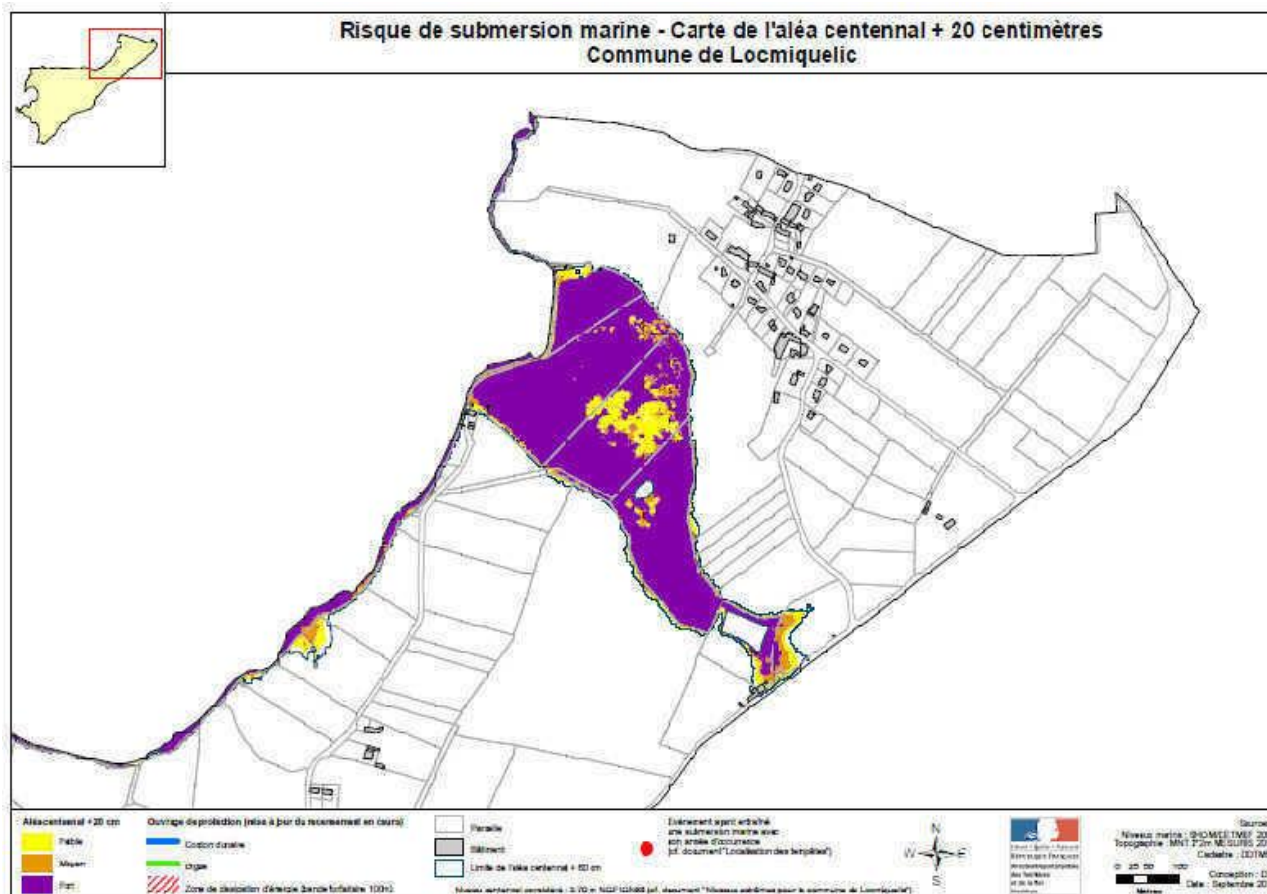
Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 143.

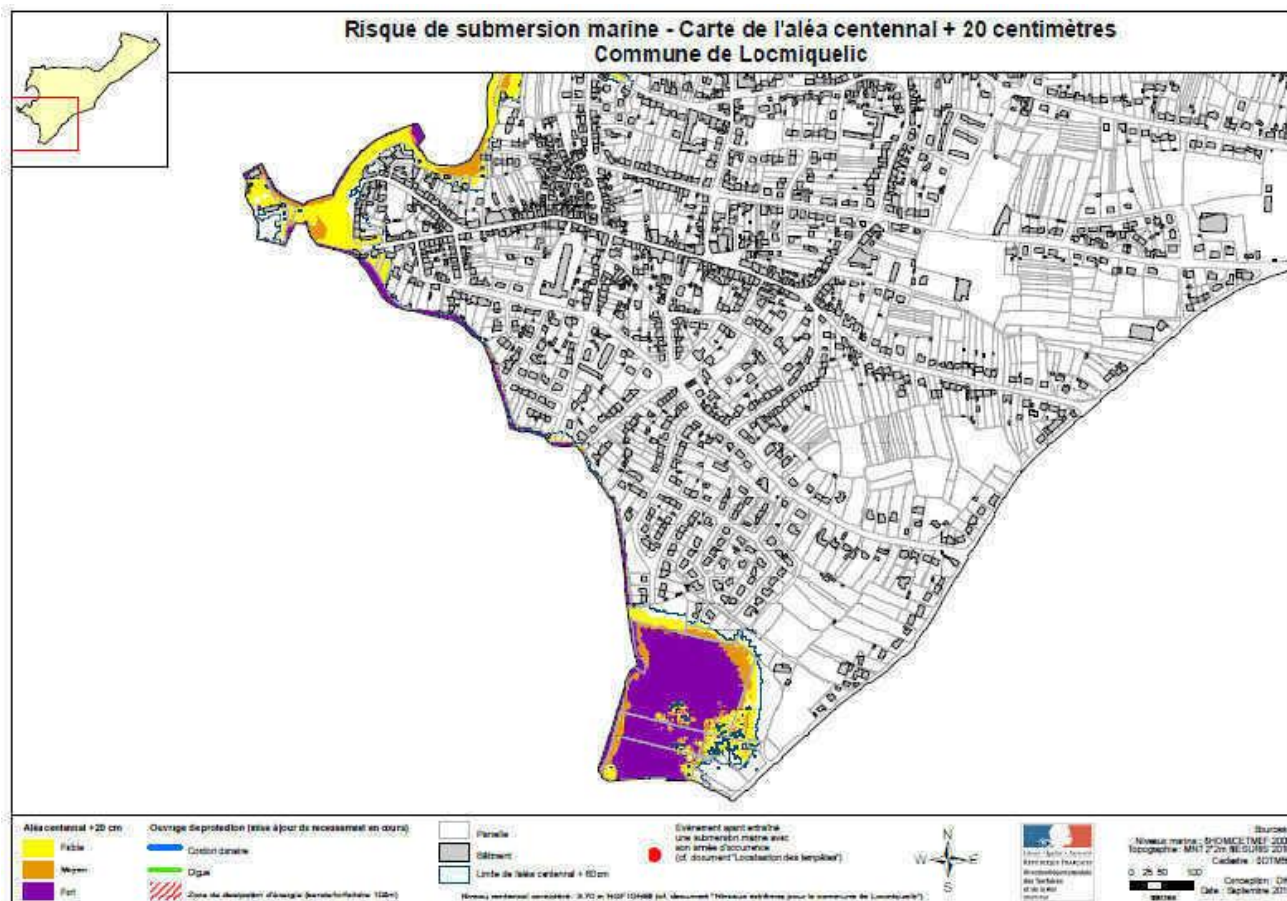
### 3 - Cartes des risques de submersions marines – Aléa + 20 centimètres



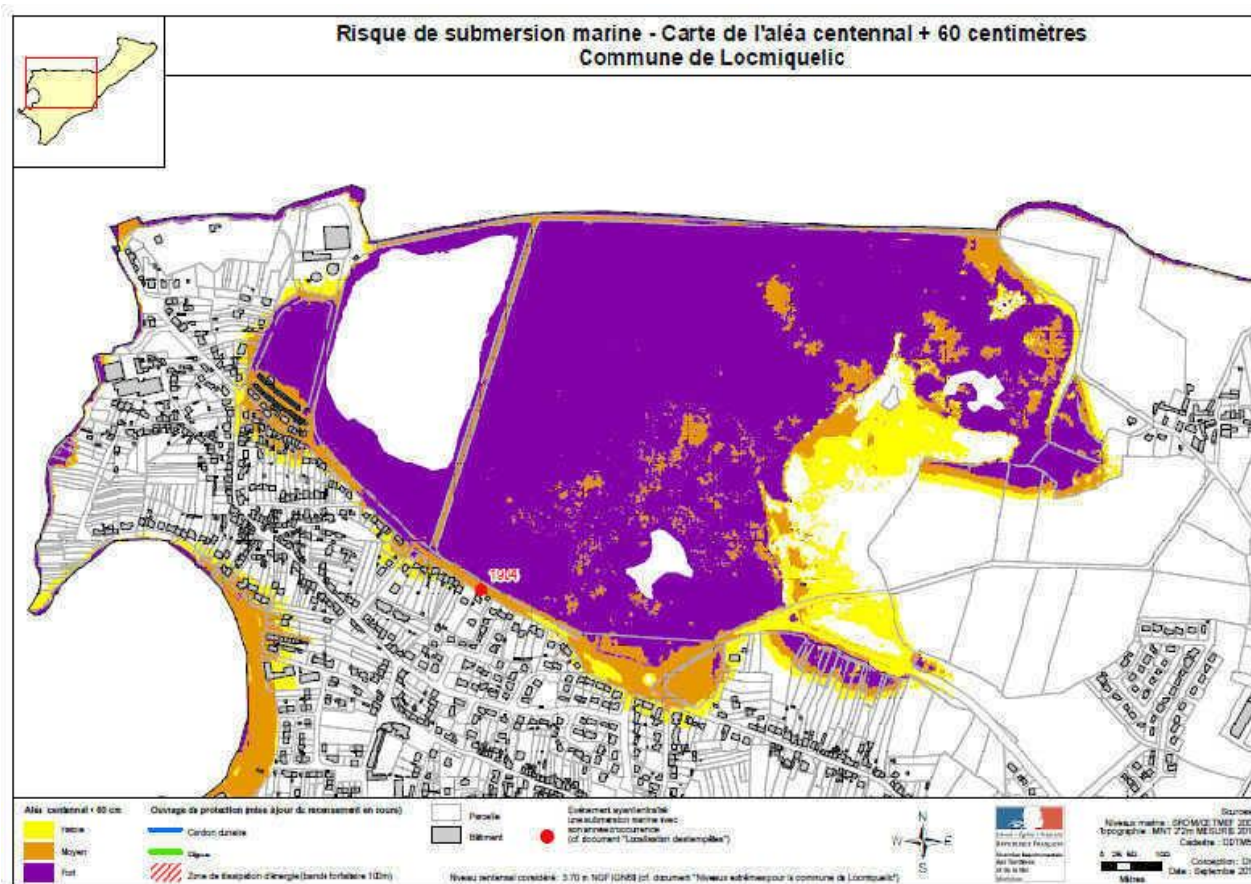


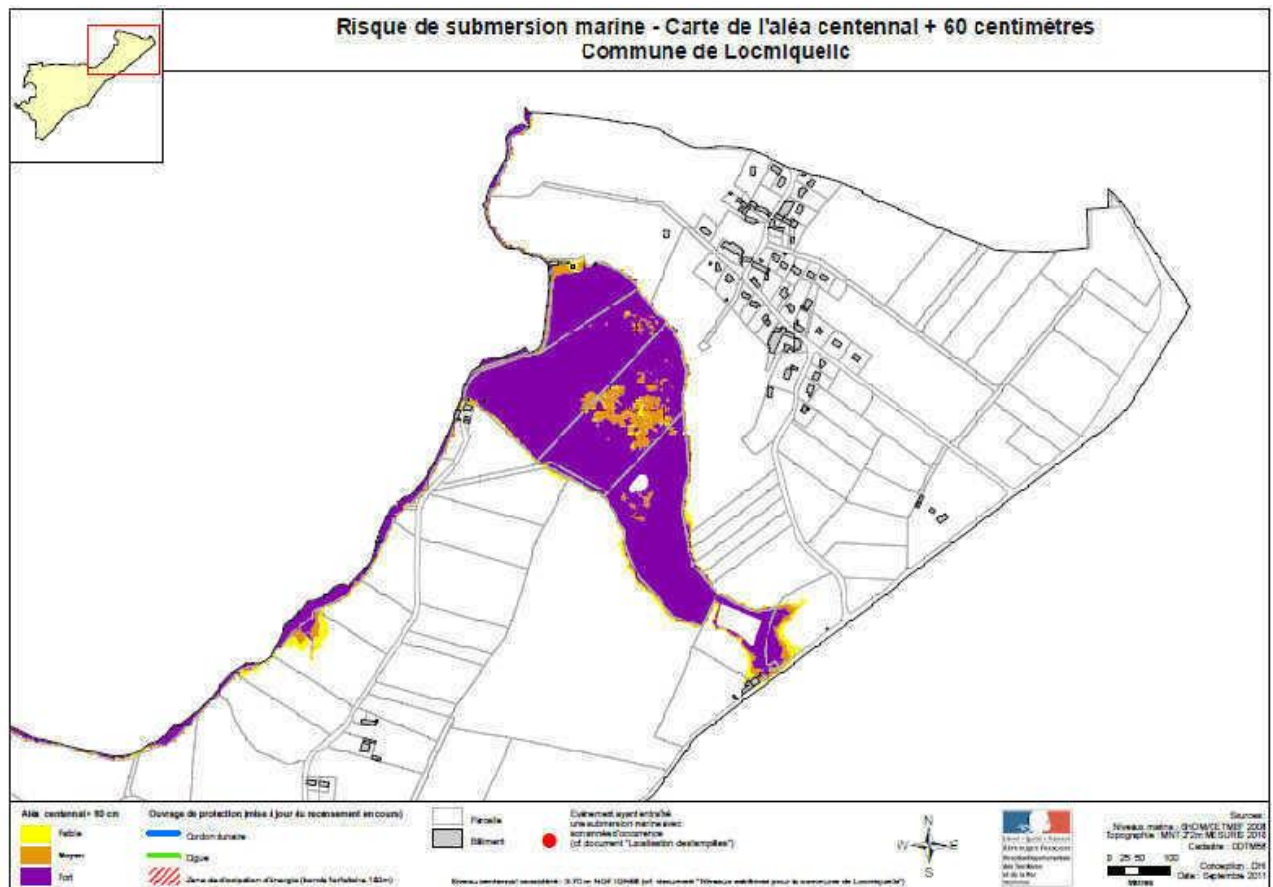
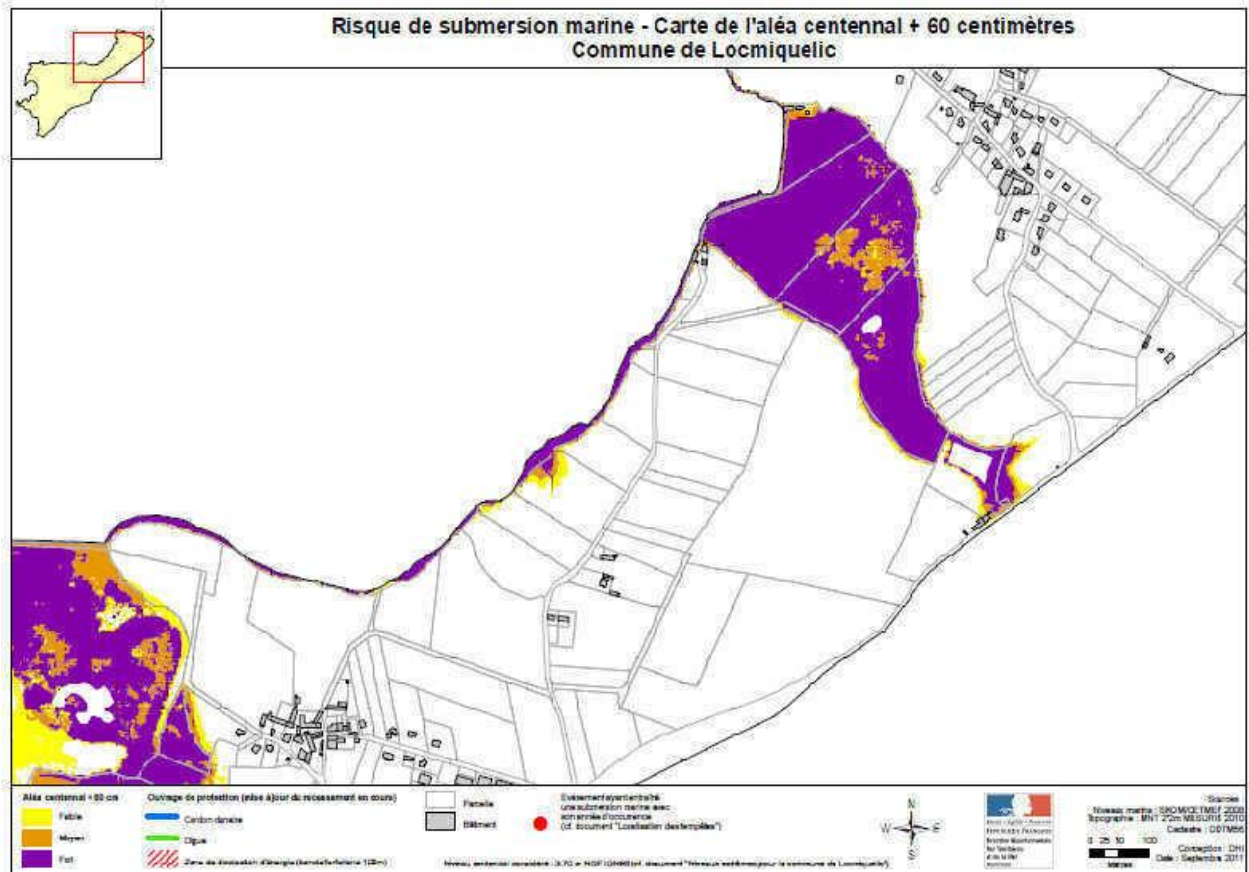




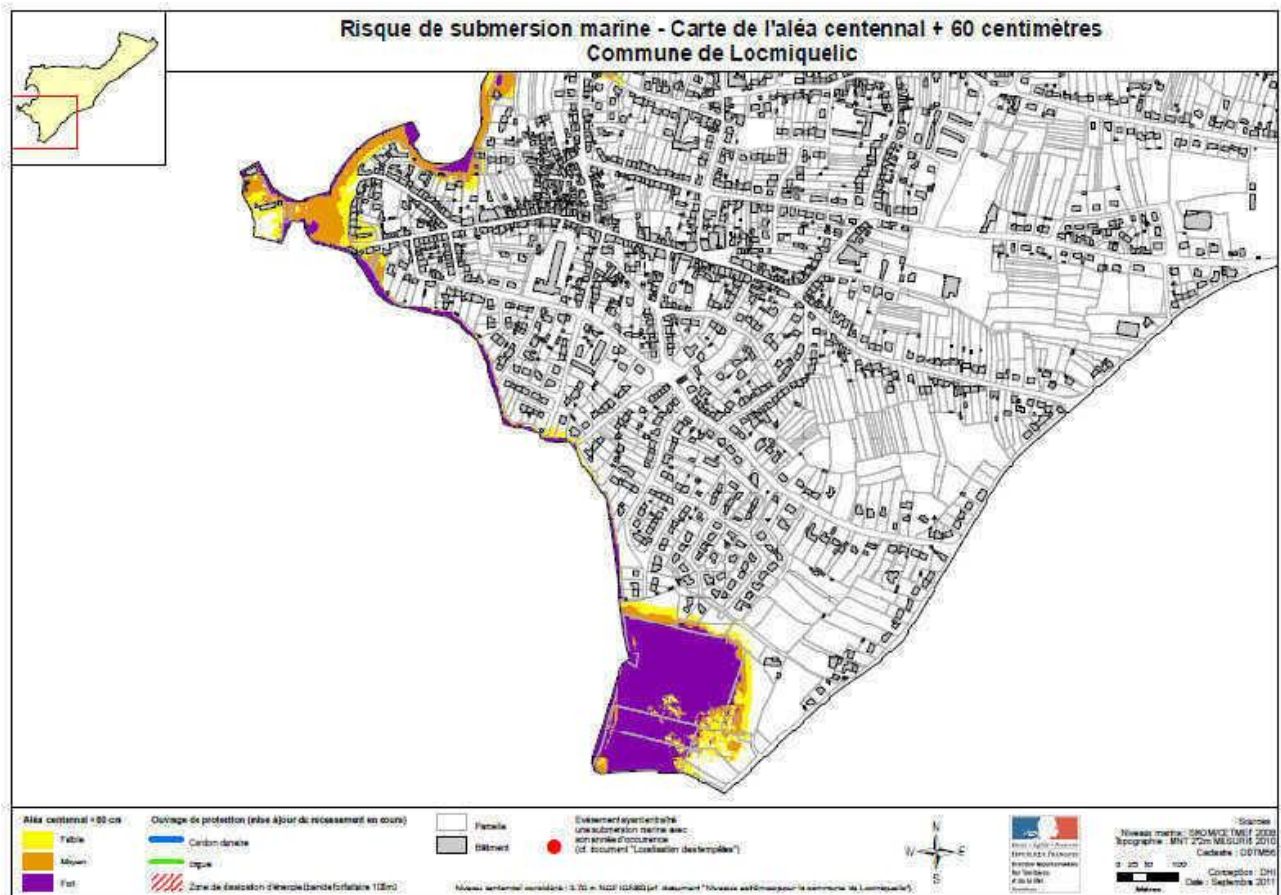
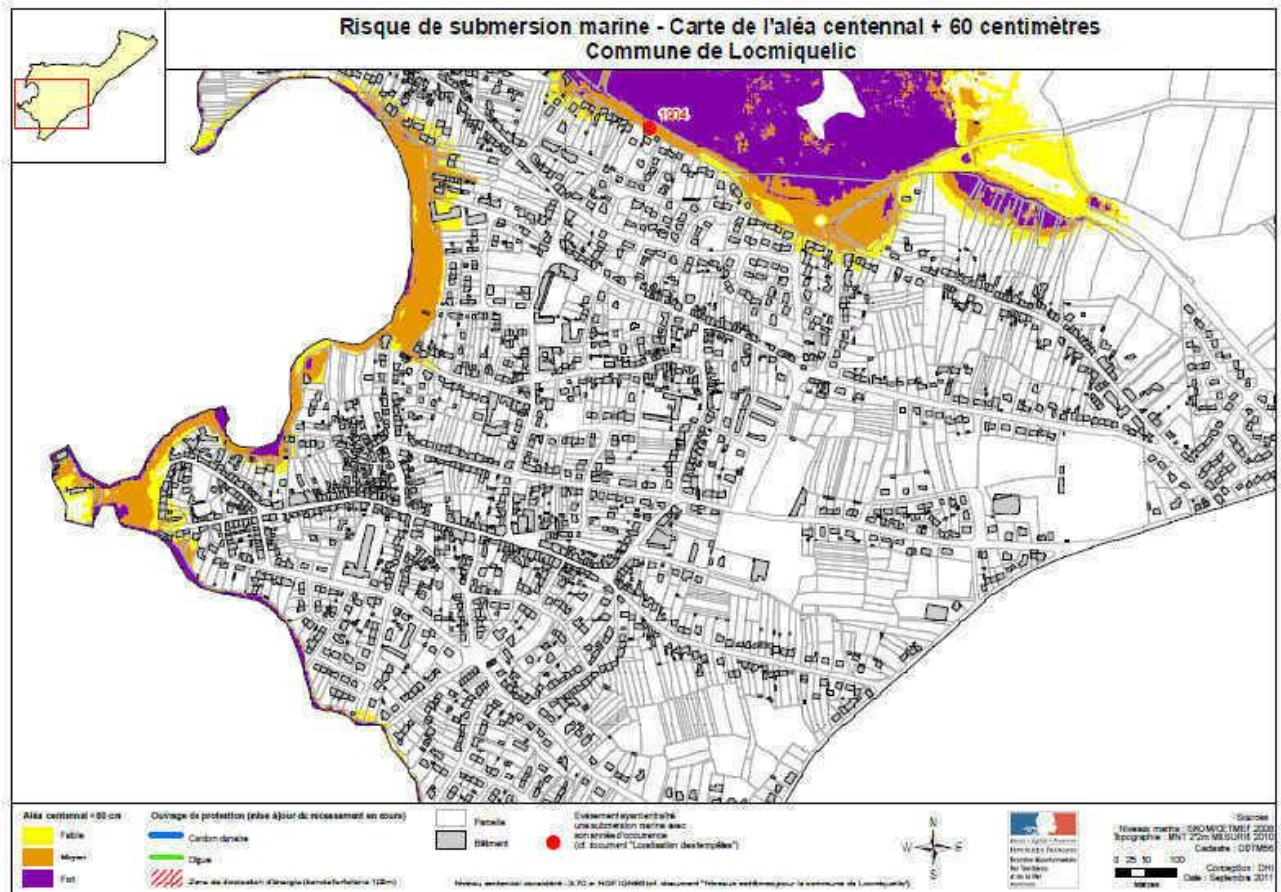


#### 4 – Cartes des risques de submersions marines – Aléa + 60 centimètres









## **5- Guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersions marines (édition octobre 2012)**

### **a) Rappels sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme**

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précise que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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* ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

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

### **b) Objectifs du guide et contenu**

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale. Ce guide a vocation à être utilisé sur tout le territoire exposé au risque de submersion marine. Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel le projet est exposé. Le guide énumère des principes fondamentaux (cités au d. ci-dessous) applicables à tous les projets et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions. Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

### **c) Modalités d'application**

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au d) ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L 121-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort<sup>1</sup> et les zones d'aléa moyen<sup>2</sup> ainsi que les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique (dites « zones d'aléa futur »<sup>3</sup>).

#### **d) Les principes fondamentaux**

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1 – Dans les zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2 ci-dessous.

2 – Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

3 – Dans les zones submersibles, quel que soient le niveau ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :

1. Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est-à-dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation,
2. Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs,
3. Les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer,
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité,
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2 ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil,
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explications des cartes :

- 1 – la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC+20 cm)
- 2 – la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau (NMC + 20 cm)
- 3 – la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau (NMC + 20 cm)

Nota : il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluant : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère chargé de l'écologie).

## Annexe – Exemples d’application de l’article R111-2

La présente annexe propose des exemples d’application de l’article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d’informations, traduisent les suggestions d’aménagement exposées ci-après :
  - 1<sup>er</sup> niveau plancher à NMC + 0,40 m\* (ou NMC + 0,80\*) : placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal en créant un vide sanitaire ;
  - Pièces de sommeil à NMC + 0,40 m\* (ou NMC + 0,80 m\*) : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l’évacuation des personnes (balcon, fenêtres, ...)
  - Niveau refuge à NMC + 0,40 m\* (ou NMC + 0,80 m\*) : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d’accès pour les occupants et permettant l’évacuation par les services de secours (balcon, fenêtres, ...) ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
  
- les zones de dissipation de l’énergie désignent les zones situées immédiatement à l’arrière des systèmes de protection connus.

### \* Nota :

La cote (NMC – 0,40 m) correspond au niveau marin centennal (NMC) au SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote (NMC + 0,80 m) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l’impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l’horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l’Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique,
- une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation Individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante (emprise au sol limitée à 50 m <sup>2</sup> ) et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives (cf. ci-dessous) afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote (NMC + 0,80 m) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
	Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) ou à défaut demander la création d'un niveau de refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible. On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote (NMC + 0,40 m) lorsque le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher n'atteint pas cette cote. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote (NMC + 0,80 m) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé car il ne conduit à augmenter ni le nombre de personnes exposées, ni les biens exposés à priori.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de certaines dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) (ou à défaut de créer un niveau refus à cette cote) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompiers	Le projet ne doit pas être autorisé car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.	Le projet peut être autorisé avec prescriptions, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situé en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	



Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisirs possédant une mezzanine à la cote NMC + 0,40 m accessible par des personnes à mobilité réduite.	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment actuel ne possède aucun niveau refuge. En effet, cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes à mobilité réduite. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote (NMC + 0,80 m) (et non [NMC + 0,40 m] habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques.	Le projet peut être autorisé car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel.	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vente de vêtements...).	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (à priori) déjà exposés. On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptée au projet.
Mise en place de mobil-homes dans un camping/extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il expose de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote (NMC + 0,80 m) lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant.	Le projet peut être autorisé car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera opportunément informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain.	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribue à créer un lieu « piège » en cas de submersion (remplissage du parking) ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote (NMC + 0,80 m) et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribue pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		