

Département du Morbihan

Commune de Séné

# Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Règlement

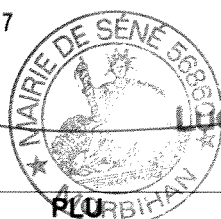
*a) Règles écrites*

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du  
29/09/2017

*Le Maire,*

Le Maire,



LUC FOUCAULT

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Elaboration du PLU	31/03/2004	27/02/2007	23/11/2007
Révision n°1	20/05/2008	07/07/2010	23/02/2011
Modification simplifiée n° 1			08/12/2011
Modification n° 1			20/09/2012
Modification n° 2			30/05/2013
Modification n° 3			21/02/2014
Modification n° 4			28/01/2016
Modification n° 5			29/09/2017

## Sommaire

<b>TITRE I – Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>12</b>
Chapitre 1 – Règles applicables au secteur Ua	13
Chapitre 2 – Règles applicables au secteur Ub	21
Chapitre 3 – Règles applicables au secteur Uz	30
Chapitre 4 – Règles applicables au secteur Uru	34
Chapitre 5 – Règles applicables au secteur Ui	41
Chapitre 6 – Règles applicables au secteur U/c	47
<b>TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>52</b>
Chapitre 1 – Règles applicables au secteur 1 AUb	54
Chapitre 2 – Règles applicables au secteur 1 AUia	62
Chapitre 3 – Règles applicables au secteur 1 AUℓ	67
Chapitre 4 – Règles applicables au secteur 2AUb et 2 AUℓ	72
<b>TITRE IV – Dispositions applicables à la zone agricole</b>	<b>74</b>
<b>TITRE V – Dispositions applicable aux zones naturelles</b>	<b>86</b>
Chapitre 1 – Règles applicables au secteur N	87
Chapitre 2 – Règles applicables au secteur Nh	98
<b>ANNEXES</b>	<b>105</b>
Annexe 1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement	106
Annexe 2 – Annexe végétale	109
Annexe 3 – Modèles de lucarnes préconisées	111
Annexe 4 – Recommandations architecturales	112
Annexe 5 – Risque submersion marine	113
Annexe 6 – Aléa gonflement d'argile	179



TITRE I -  
DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Séné.

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

- 1° Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R. 111-5 à R 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.
- 2° Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
  - 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 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
  - 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 n°95-101 du 2 février 1993 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) 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 de la réglementation sanitaire en vigueur en conformité avec l'article L 1331-25 et suivant du Code de la Santé Publique concernant la résorption de l'habitat insalubre,
  - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme.

**Les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues sont les suivants :**

<b>N° d'Ordre</b>	<b>Désignation du lotissement</b>	<b>Lieu-dit ou Dénomination</b>	<b>Nombre de lots</b>	<b>Date d'approbation ou d'autorisation</b>
<b>1</b>	SCI BELLEVUE	Port Anna	39	13 mars 1969
<b>2</b>	Chedorge	Le Clos du Poulfanc	59	28 mai 1970
<b>3</b>	Le Douarin	Résidence de Langle	19	17 février 1975
<b>4</b>	S.I.L.B.S.	Les Hameaux du Verger 2	62	19 août 1982
<b>5</b>	SOPRIC	Domaine de Limur	39	25 avril 1997

- 3° 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 de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêtés préfectoraux du 15 mars 1979 et du 26 février 1987 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1.

#### **1°) Les zones urbaines dites « zones U »**

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

#### **2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles 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 du PLU pour être constructibles.

#### **3°) Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi que des secteurs , terrestres ou maritimes, présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ostréicole ou aquacole.

#### **4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

---

En application de l'article L 123-1 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 Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme 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,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- Optimiser, le cas échéant, les conditions de reconstruction visant à résorber l'habitat insalubre.

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

### Voies et emprises publiques

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers non ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme ; ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent aux constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

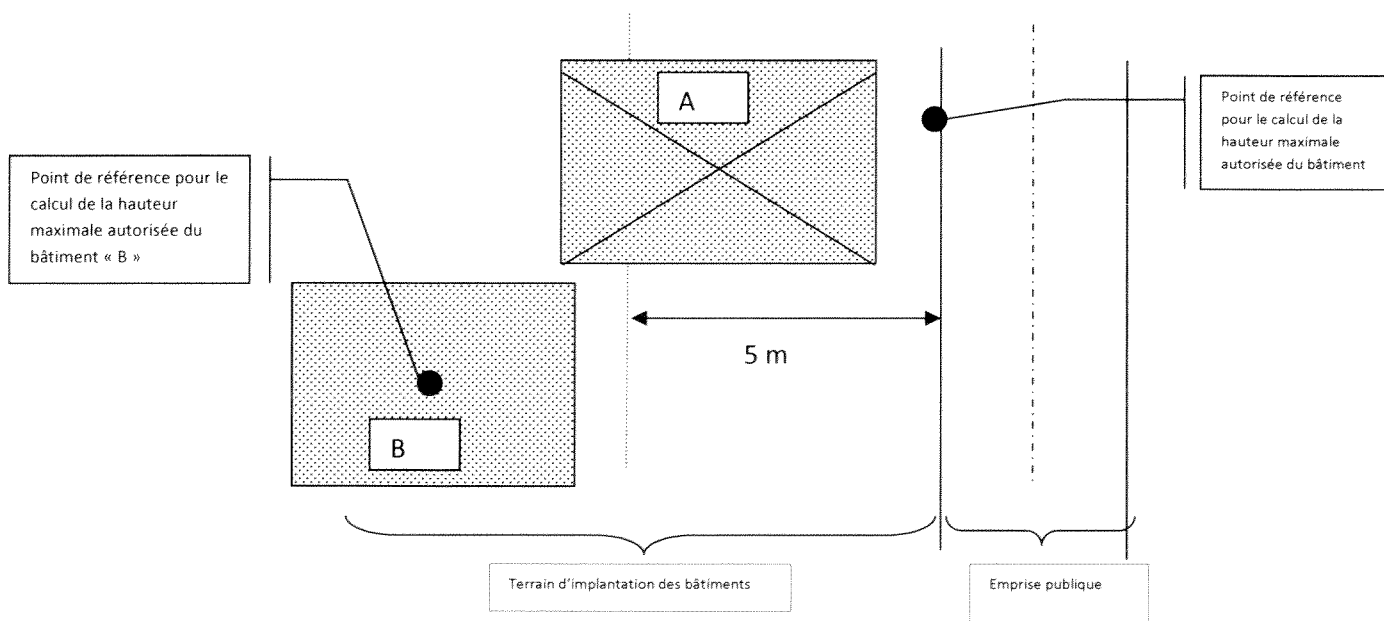
Les **emprises publiques** sont constituées par les places, aires de stationnement... ouvertes au public. Lorsqu'un emplacement est réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie ou d'une emprise publique, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des bâtiments.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est définie comme suit :

#### ➤ Point référence

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.



## Définition de la hauteur

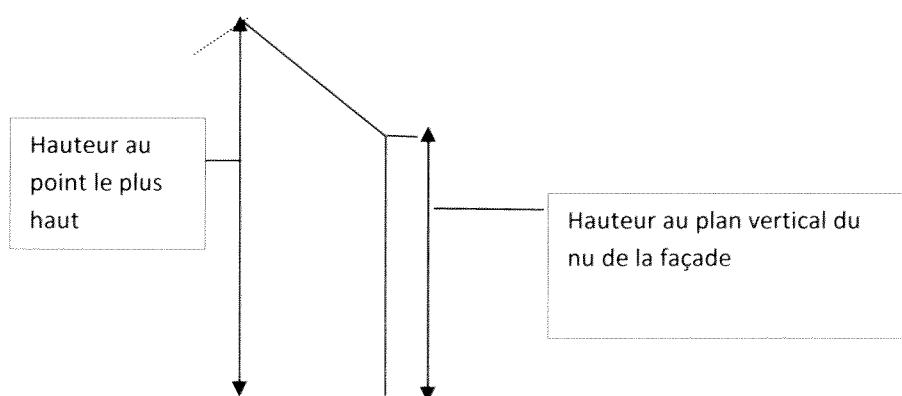
Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence pour le calcul des hauteurs sera mesuré par tronçon de 20 m pour prendre en compte les pentes existantes.

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- Une hauteur au plan vertical du nu de la façade (la façade de référence étant la façade la plus longue)
- Une hauteur au « point le plus haut », calculé sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale du sommet du plan vertical du nu de la façade.

Pour les constructions à toit terrasse ou faible pente, la hauteur maximale de la façade est calculé à l'acrotère ( *défini comme une saillie verticale d'une façade au-dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture* )

comme indiqué sur les schémas suivants :



### ➤ Cas particulier :

Au-delà des hauteurs définies pour les plans verticaux de façade, un seul niveau habitable peut être aménagé :

- Dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- En retrait, si la construction comporte un toit terrasse. Dans ce cas, ce niveau n'est considéré en retrait que s'il se situe, sur une des façades, à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,50 m. sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout et ne pourra excéder la hauteur maximale de faitage autorisée. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ces combles, ni dépasser la hauteur maximale autorisée.

Des exceptions peuvent être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté, le gabarit pouvant ne s'appliquer que sur l'une des façades.

Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne) ne seront pas tenus par la règle de retrait dans le gabarit ci-dessus défini. Cette disposition ne permet pas à ces ouvrages de faible emprise d'excéder la hauteur maximale autorisée au faitage.

- *Dans le cadre de plans d'aménagements approuvés (lotissements...)*

D'autres points singuliers de nivellement pourront servir de références telles que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

## Dépendances et annexes

Les **annexes** sont des constructions accolées à la construction principale.

Les **dépendances** sont des constructions détachées de la construction principale (abri de jardin, remise,

garage...).

Ne peuvent être considérées comme **abris de jardin** que des dépendances de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont l'usage exclusif est le stockage de matériel.

### **Construction à usage d'activités économiques**

Sont considérés comme constructions à usage d'activités économiques tous les bâtiments destinés à la production, la vente et le stockage des entreprises commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires.

### **Epannelage (n.m. domaine : architecture-urbanisme)**

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Par extension « un plan d'épannelage » est un document définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

### **Changement de destination (article R 123-9 du code l'Urbanisme)**

Neuf destinations sont visées par leur code de l'Urbanisme et peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination intervient lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie à l'autre.

### **Aménagement global**

Les zones à urbaniser, soumises à orientations d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur Uru devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du foncier.

## **ARTICLE 6 – DENSITE**

---

### **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Il est précisé que toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux articles L. 123-1-13 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, c'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (R 112-2 du code de l'urbanisme)

## **ARTICLE 7 – BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

---

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, 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.

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 9 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« 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, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : *"le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

## **ARTICLE 10 – ESPACES BOISÉS**

---

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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 (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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 dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **ARTICLE 11 – RAPPEL LEGISLATIF**

---

### **Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Prise en compte des nuisances sonores**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores définies par arrêtés préfectoraux en date du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et du 19 juin 2009, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

### **Permis de démolir**

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs :

▪ **Visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :**

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 3131- à L 313-5 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une Commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du Conseil Municipal prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

▪ **Visés à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme :**

« doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »



## **Protection des éléments de paysage (L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme)**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en référence aux articles R 421-23-4 et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, etc..., à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Des dispositions particulières supplémentaires sont précisées dans le corps du règlement par zone s'il y a lieu.

## **ARTICLE 12 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

---

### **Prise en compte de la loi littoral**

La commune de Séné étant assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc 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.

### **Prise en compte des cônes de vue**

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

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

### **Prise en compte de la préservation des zones humides**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - à la lutte contre les inondations,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- 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 et de découverte du milieu,
  - 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.

### **Prise en compte du risque inondation**

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage en tant que zone inondable, il devra être respecté la disposition suivante :

- Toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des ouvrages techniques publics visant à la régulation de ce risque d'inondation.

### **Prise en compte des sentiers piétons, équestres et cyclables**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe n°5 -f du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

### **Prise en compte du risque de submersion marine**

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléa +60cm des submersions marines,

- Il devra être respecté la disposition de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les secteurs indiqués en risque de submersion cote +0,60
- Toute construction ou installation seront interdites en zone d'aléa fort
- Dans les zones concernées par un aléa faible à moyen, l'autorisation de construire devra être assortie de prescriptions de mesures constructives en vue de la réduction de la vulnérabilité, ou de recommandations

Les cartes d'aléa +20cm et +60cm, la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 et un 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 figurent à l'annexe 5 du présent règlement.

### **Prise en compte du risque gonflement d'argile**

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », La construction est possible et autorisée s'il y a un respect des dispositions constructives préconisées par le Bureau de recherche Géologique et Minière (BRGM).

La carte d'aléa sur la commune et les préconisations BRGM figurent à l'annexe 6 du présent règlement.

TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES

## Chapitre 1 - Règles applicables au secteur Ua

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.

secteur	Qualification
Uaa	centre-bourg de la commune et cœur ancien du Poulfanc
Uab	cœurs de villages ou de hameaux dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés

Si la zone est concernée par le risque de submersion marineet/ou retrait gonflement d'argile, se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

### **Secteurs de bord de mer identifiés au titre du L. 123-1 .7°du Code de l'Urbanisme**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame, toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, par rapport au front de mer est interdit.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les démolitions de bâtis sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

### **Dispositions relatives à la production de logements :**

- Il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 6 logements et plus.
- Dans les opérations de plus de 20 logements :
  - la part de logements individuels purs (*maison indépendante sur une parcelle*) ne pourra

- représenter plus de 40% des logements construits ;
- la part de logements de types 1 et 2 ne devra pas excéder 30% des logements construits ;
  - la densité devra être au minimum de 28 logements/ha et devra tendre vers une moyenne de 35 logements/ha dans les Zones d'Aménagement Concerté et les Programmes d'Aménagement d'Ensemble.

### **Article Ua 3 - Voiries et accès**

---

#### **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.

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins d'exploitation, les pistes cyclables, les sentiers piétons, la servitude de passage le long du littoral.

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **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.

#### **Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

#### **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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un

système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, de récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de **3 l/seconde à l'hectare**.

Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

### **Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

### **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

## **Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que la distance avec les autres limites séparatives soit au minimum de 1,5m pour les façades ou pignons aveugles, ou au minimum de 2 m pour les façades ou pignons comportant des ouvertures et que soit assurée la continuité visuelle du bâti en bordure de voie dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas de parcelles non bâties dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions nouvelles, à l'exception des immeubles collectifs et de leurs dépendances, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

## **Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal est défini comme suit :

En secteur Uaa	80%
En secteur Uab	80%
Secteurs identifiés au titre du L. 123-1.7° par une trame sur le plan de zonage	30%

Dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1.7°, cette limitation de CES ne s'applique pas pour l'extension de construction existante dépassant les normes ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à ladite date, et dans la limite de l'application des autres règles contenues dans le présent chapitre.

## **Article Ua 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

SECTEUR	Plan vertical de façade ou acrotère	Point le plus haut
Uaa	6 m	9 m
Uab	5 m	9 m

La hauteur maximale des dépendances est fixée 4m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou 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 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction (cf dispositions générales pour le repérage du point de référence du calcul de hauteur).

**Cas particuliers :**

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

**Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**Bâtis d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L.123-1-7° du code de l'Urbanisme sur le plan de zonage en secteur d'intérêt patrimonial**

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations présentées en annexe 4 du règlement.

**Aspect extérieur :**

*« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

**Les toitures :**

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 pour les modèles préconisés).

**Les pignons et les façades :**

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou à une matière plastique brillante.

Toutefois, un matériau d'aspect mat, même en matière plastique, imitant l'enduit ou le bois et de couleur proche de celle des façades est toléré.

Les façades et pignons, situés à moins de 2m des limites séparatives, ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.



## Les locaux et équipements techniques :

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

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment dans chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

## Clôtures :

### Hauteur :

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures et les portails est de 2m, **comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique.**

### Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierre doivent être conservées et entretenues.

En limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux. Dans le cas de l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 du règlement devront être respectées.

*1 - En limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs suivants de clôture :*

- Les murs en pierre,
- Les murs en parpaings enduits, surélevé éventuellement d'un grillage ou de tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. A cette fin, les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.,
- Les haies végétales éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert.

*2 - En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un des types suivants :*

- Grillage établi ou non sur un soubassement de 0,20 mètre de hauteur maximum,
- Murs maçonnés enduits,
- Murs en moellons,
- Les palissades en bois ou en matériau d'aspect identique au bois. A cette fin, les éléments préfabriqués sous forme de panneaux pré-dimensionnés, pleins ou ajourés, juxtaposés les uns aux autres de type « claustras » sont interdits

Ces types de clôture en limite séparative peuvent éventuellement être doublés d'une haie

- Les haies végétales composées de végétaux respectant les dispositions de l'annexe 2

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle), sont autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain,
- les clôtures de type agricole ou forestier constituées de grillage à grande maille sur piquets bois.

*3 - Les portails :*

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

**Cas particuliers :**

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

**Adaptations :**

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées aux règles de cet article afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit du lieu dans lequel il s'insère.

**Article Ua 12 – Réalisation 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 ou privées.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation la superficie du local est de :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,
  - 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules, la capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement futures mixant de l'habitat, du commerce et des activités, la mutualisation d'un tiers des places de stationnement à créer est autorisée sous réserve de se tenir sur le périmètre d'assise du projet.

**Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou bande tampon à créer ainsi que les haies à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au plan doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 2.

---

**Article Ua 14 – Coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.

**Article Ua 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article Ua 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 2 - Règles applicables au secteur Ub

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 :

secteur	qualification
Uba	quartier pavillonnaire de densité moyenne et destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat en agglomération (bourg et Poulfanc)
Ubb	quartier de densité plus forte et aux fonctions urbaines affirmées (Poulfanc). Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ubc	quartier pavillonnaire des hameaux, de moyenne densité, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ubl	secteurs d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

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, dans un rapport de conformité.

Rappel : les secteurs soumis à OAP doivent faire l'objet d'un aménagement global (cf. dispositions générales).

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Sont interdits en secteurs Uba, Ubb, Ubc :**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

#### **2) Sont interdites en secteur Ubl :**

- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- Toutes les constructions et installations non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur autres que celles visées à l'article Ub 2

#### **En secteurs de bord de mer identifiés au titre du L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame, toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, par rapport au front de mer, est interdit.

## **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

### **1- Dans tous les secteurs à l'exception du secteur Ubl :**

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les activités artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) compatibles avec l'habitat sous réserve que l'emprise des bâtiments au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils s'intègrent au contexte urbain et paysager environnant.

### **Dispositions relatives à la production de logements :**

- Il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 6 logements et plus.
- Dans les opérations de plus de 20 logements et uniquement dans les secteurs Uba et Ubb :
  - la part de logements individuels purs (maison indépendante sur une parcelle) ne pourra représenter plus de 40% des logements construits,
  - la part de logements de types 1 et 2 ne devra pas excéder 30% des logements construits,
  - la densité devra être au minimum de 28 logements/ha et devra tendre vers une moyenne de 35 logements/ha dans les Zones d'Aménagement Concerté et les Programmes d'Aménagement d'Ensemble.

### **2- En secteurs Ubl, sont autorisés:**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des équipements publics ou privés d'intérêt public et/ou collectif.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Le stationnement longue durée (supérieur à trois mois) de tentes ou caravanes pour hébergement en lien avec la destination de l'équipement principal sous réserve de la réalisation du raccordement au réseau d'eaux usées.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services sous réserve de remplir les trois conditions suivantes :
  - d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;
  - d'être intégrées ou attenantes à l'un des bâtiments abritant l'équipement ;
  - que la surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

---

**Article Ub 3 - Voirie et accès**

---

**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.

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement, sauf impossibilité technique, être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

**Accès :**

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : avenue Donegal et avenue François Mitterrand.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

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

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

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

---

**Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

---

**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.

**Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

**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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

*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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système des gestions des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3l/seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

**Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

**Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction 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.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

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).

## **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En secteur Uba, Ubb, Ubc et Ubl,**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter une distance de 1,5 m au minimum par rapport à ces limites sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 m.

Dans le cas de parcelles non bâties dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions nouvelles, à l'exception des immeubles collectifs et de leurs dépendances doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

### **De plus dans les secteurs Ubc,**

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée au minimum en limite de ce fossé.

### **Secteurs de bord de mer identifiés au titre du L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme**

*Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame, l'implantation en limite séparative est interdite. Une distance minimale de 3 m doit être respectée. Toutefois, cette distance de 3 m peut être réduite voire supprimée, pour les parcelles de second rideau depuis les voies et emprises publiques vers la mer, lorsqu'il y a déjà un front bâti continu en premier rideau.*

*Pour les parcelles où le bâti existant ne respecte pas cette règle, toute construction nouvelle ou extension ne doit pas entraîner une réduction de la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives.*

## **Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) des constructions est fixé comme suit :

<b>SECTEURS</b>	<b>C.E.S.</b>	<b>Secteurs identifiés au titre du L. 123-1.7° du code de l'Urbanisme situés en secteur de bord de mer et vues sur mer</b>
Uba	50 %	10 %
Ubb	80 %	Sans objet
Ubc	40 %	10 %
Ubl	Non défini	Sans objet

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée

Dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1.7°, cette limitation de CES ne s'applique pas pour l'extension de construction, existante ayant dépassé les normes ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à ladite date, et dans la limite de l'application des autres règles contenues dans le présent chapitre.

N'est pas considérée comme une extension, la construction d'une dépendance.



## Article Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

SECTEURS	Plan vertical de façade ou acrotère	point le plus haut
Uba	6 m	12 m
Ubb	9m	13 m
Ubc	5 m	10 m

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou 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 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction (cf. dispositions générales pour le repérage du point de référence du calcul de hauteur).

### Cas particuliers :

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

## Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Bâtis d'intérêt patrimonial identifiés au titre du L.123-1-7° du code de l'Urbanisme sur le plan de zonage en secteurs d'intérêt patrimonial :

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations présentées en annexe 4 du règlement.

### Aspect extérieur :

*« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

### Les toitures :

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne

intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).  
Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

### **Les pignons et les façades :**

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou à une matière plastique brillante.

Toutefois, un matériau d'aspect mat, même en matière plastique, imitant l'enduit ou le bois et de couleur proche de celle des façades est toléré.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

### **Les locaux et équipements techniques :**

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

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment dans chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée est de :

- 2m pour les clôtures en limite séparative
- 1,50 m en bordure de voie ou d'emprise publique, comptée à partir du trottoir.
- 2 m pour les portails.

#### Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierre doivent être conservées et entretenues.

En limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux. Dans le cas de l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 du règlement devront être respectées.

*1 - En limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs suivants de clôture, d'une hauteur maximale de 1,50 m :*

- Un muret de pierres apparentes ou parpaings enduits surélevé éventuellement d'un grillage ou de tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. A cette fin, les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus,
- Un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive variée, dans le respect de la liste des végétaux figurant en annexe 2.

*2 - En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées d'un des types suivants :*

- Grillage établi ou non sur un soubassement de 0,20 mètre de hauteur maximum,

- Murs maçonnés enduits,
- Murs en moellons,
- Les palissades en bois ou en matériau d'aspect identique au bois. A cette fin, les éléments préfabriqués sous forme de panneaux pré-dimensionnés, pleins ou ajourés, juxtaposés les uns aux autres de type « claustras » sont interdits.

Ces types de clôture en limite séparative peuvent éventuellement être doublés d'une haie

- Les haies végétales composées de végétaux respectant les dispositions de l'annexe 2

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) sont autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain,
- les clôtures de type agricole ou forestier constituées de grillage à grande maille sur piquets bois.

### 3 - Les portails :

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

### Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### Adaptations :

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées aux règles de cet article afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit du lieu dans lequel il s'insère.

## Article Ub 12 – Réalisation 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.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation la superficie du local est de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces
- 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement futures et dans les secteurs de renouvellement urbain mixant de l'habitat, du commerce et des activités, la mutualisation d'un tiers des places de stationnement à créer est autorisée sous réserve de se tenir sur le périmètre d'assise du projet.

### **Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et 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.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 2.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1.7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Dans le cas de l'utilisation de végétaux, il devra être respecté les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement.

#### **En secteurs Uba, Ubb et Ubc :**

Les opérations comportant 5 logements et plus doivent obligatoirement comporter des espaces verts.

Toutefois, ces espaces peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteurs U ou AU et situées à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables.

### **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

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.

### **Article Ub 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

### **Article Ub 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 3 : Règles applicables au secteur Uz

La zone Uz est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, etc...). Ce secteur est appelé à accueillir le nouveau Cœur de quartier du Poulfanc. La zone correspond à un type d'urbanisation dense constitué majoritairement de collectifs en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

L'aménagement de la zone Uz devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

A titre d'information, les périmètres de ZAC ainsi que leurs cahiers de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères figurent à l'annexe 5i du PLU.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales

### **Article Uz 1: Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **Sont interdits:**

- 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 de dépôt de véhicules et de garages collectifs de caravanes et bateaux pour l'hivernage;
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;

### **Article Uz 2: Occupation et utilisation du sol soumis à conditions particulières**

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements seulement s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### **Article Uz 3: Voirie et accès**

#### **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.

Dans le cadre de projets d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement, sauf impossibilité technique, être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières paysagées.

**Accès:**

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

**Article Uz 4- Desserte par les réseaux****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.

**Électricité et téléphone:**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

**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.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée: cuve de rétention, etc...

**Article Uz 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article Uz 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et/ou emprises publiques (cheminement, espaces verts, stationnement, etc...) ou au moins à 0,50 m de ces voies et emprises

Des porte-à-faux sur l'espace public, avec un débord de 1,50 m maximum, peuvent être autorisés pour les niveaux supérieurs au rez de chaussée, au-delà d'une hauteur de 3 m.

### **Article Uz 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de chaque parcelle îlot ou au moins à 0,50 m de ces limites.

### **Article Uz 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même emprise constructible, plusieurs constructions peuvent être implantées.

Une distance minimale de 5 m doit être respectée entre les constructions.

### **Article Uz 9- Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être de 100 %.

### **Article Uz 10- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée par îlot ainsi qu'il suit et telle qu'elle figure à l'orientation d'aménagement en pièce 4 du présent règlement :

<b>Désignation Ilot</b>	<b>Nombre de niveaux (Rez de chaussée+ nombre d'étages+ Attique)</b>	<b>Plan vertical de façade</b>	<b>point le plus haut</b>
Ilot 1	R+3+ A	13 m	17 m
Ilot 2	R+3	12 m	12 m
Ilot 3	R+4+ A	16 m	20 m
Ilots 4 bis	R+2+ A	9 m	13 m
Ilot 4	R+3	12 m	12 m
Ilot 5	R+4+ A	16 m	20 m
Ilot 6	R+3	12 m	12 m
Ilot 7	R+3+ A	12 m	16 m
Ilot 8	Non précisé	11 m	15 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou collectif n'est pas limitée

#### Cas particuliers :

Une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée:

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de façade ou au point le plus haut, avec celle de constructions voisines,
- Pour adaptation mineure.

### **Article Uz 11- Aspect extérieur des constructions et leurs abords**

Les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 1,50 m.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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 et aux paysages urbains

### **Article Uz 12- Réalisation d'aires de stationnement**

Le présent article fixe les règles en matière de stationnement par dérogation à l'annexe 1 du présent règlement pour les immeubles d'habitation.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles sera assuré **en sous sol**. Il sera prévu au minimum une place par logement pour les logements sociaux et 1,5 place par logement pour les autres logements.

Les deux roues disposeront de locaux en rez de chaussée des bâtiments. Les locaux vélos seront dimensionnés afin d'accueillir de manière organisée deux vélos, soit 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les activités, commerces, services et équipements publics ou privés d'intérêt général les besoins en stationnement, tels qu'ils figurent en annexe 1 du présent règlement, seront satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC et par la mutualisation des stationnements existants ou à créer en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise peut être comptabilisée dans un rayon de 500 m autour du projet de construction.

### **Article Uz 13- Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces résiduels potentiels entre les façades et les limites d'emprise des îlots tels qu'ils figurent à l'orientation d'aménagement devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### **Article Uz 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

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.

### **Article Uz 15 : performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

### **Article Uz 16 : infrastructures et réseaux de communication électronique**

Sans objet



## Chapitre 4 – Règles applicables au secteur Uru

La zone Uru est destinée à la réaffectation de constructions existantes et au renouvellement urbain. **Leur aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global** (cf. dispositions générales).

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article Uru 1: Occupations et utilisations des sols interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Uru2

### **Article Uru 2: Occupation et utilisation du sol soumis à conditions particulières**

- La réfection et les travaux de maintien en l'état des constructions
- Dans le cadre d'un aménagement global uniquement, sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain le permet :
  - Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'habitat
  - Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant
  - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hôtellerie ou de restauration
  - Les constructions, ouvrages ou travaux affectés à des activités de loisirs et de sport
  - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de stationnement de véhicules ou d'équipements collectifs d'intérêt général, notamment dans le domaine culturel, éducatif ...
  - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère
  - Les installations classées dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage

### **Article Uru 3: Voirie et accès**

#### **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.

Dans le cadre de projets d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement, sauf impossibilité technique, être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

#### **Accès:**

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

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

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

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

#### **Article Uru 4- Desserte par les réseaux**

##### **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.

##### **Électricité et téléphone:**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

##### **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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

###### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système des gestions des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une

démarche environnementale.

Pour ces opérations, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3l/seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

### **Article Uru 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article Uru 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction 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.

L'aménagement et la reconstruction dans la volumétrie existante après sinistre sont 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).

### **Article Uru 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou doivent respecter une distance de 1,5 m au minimum par rapport à ces limites, sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 m.

### **Article Uru8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article Uru 9- Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions peut être de 80 %.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement publics ou privés d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **Article Uru 10- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	Plan vertical de façade ou acrotère	Point le plus haut
Uru	12 m	12 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou collectif n'est pas limitée

**Cas particuliers :**

Une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée:

- pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de façade ou au point le plus haut (ou faitage), avec celle de constructions voisines,
- pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

**Article Uru 11- Aspect extérieur des constructions et leurs abords****Aspect extérieur :**

*« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

**Les toitures :**

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

**Les pignons et les façades :**

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou à une matière plastique brillante.

Toutefois, un matériau d'aspect mat, même en matière plastique, imitant l'enduit ou le bois et de couleur proche de celle des façades est toléré.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

**Les locaux et équipements techniques :**

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

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment dans chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée est de :

- 2m pour les clôtures en limite séparative
- 1,50 m en bordure de voie ou d'emprise publique, comptée à partir du trottoir.
- 2 m pour les portails.

### Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierre doivent être conservées et entretenues.

En limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux. Dans le cas de l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 du règlement devront être respectées.

*1 - En limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs suivants de clôture, d'une hauteur maximale de 1,50 m :*

- Un muret de pierres apparentes ou parpaings enduits surélevé éventuellement d'un grillage ou de tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. A cette fin, les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus,
- Un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive variée, dans le respect de la liste des végétaux figurant en annexe 2.

*2 - En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées d'un des types suivants :*

- Grillage établi ou non sur un soubassement de 0,20 mètre de hauteur maximum,
- Murs maçonnés enduits,
- Murs en moellons,
- Les palissades en bois ou en matériau d'aspect identique au bois. A cette fin, les éléments préfabriqués sous forme de panneaux pré-dimensionnés, pleins ou ajourés, juxtaposés les uns aux autres de type « claustras » sont interdits.

Ces types de clôture en limite séparative peuvent éventuellement être doublés d'une haie

- Les haies végétales composées de végétaux respectant les dispositions de l'annexe 2

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) sont autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain,
- les clôtures de type agricole ou forestier constituées de grillage à grande maille sur piquets bois.

*3 - Les portails :*

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

### **Cas particuliers :**

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **Article Uru 12- Réalisation 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.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation la superficie du local est de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces
- 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement futures et dans les secteurs de renouvellement urbain mixant de l'habitat, du commerce et des activités, la mutualisation d'un tiers des places de stationnement à créer est autorisée sous réserve de se tenir sur le périmètre d'assise du projet.

## **Article Uru 13- Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et 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.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 2.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1.7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Dans le cas de l'utilisation de végétaux, il devra être respecté les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement.

Les opérations comportant 5 logements et plus doivent obligatoirement comporter des espaces verts.

Toutefois, ces espaces peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteurs U ou AU et situées à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables.

**Article Uru 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

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.

**Article Uru 15 : performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article Uru 16 : infrastructures et réseaux de communication électronique**

Sans objet

## Chapitre 5 - Règles applicables au secteur Ui

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

Elle comprend les secteurs :

secteur	qualification
Uia	destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commerciaux, artisanaux et liées aux activités de loisirs (bowling, etc.) ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de danger important pour l'environnement. Ce secteur est décomposé en deux sous-secteurs: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone <b>Uia du Poulfanc</b> correspondant à l'ensemble de la zone commerciale située route de Nantes et accueillant des activités diverses (commerces, artisanat, industrie, bureaux, ...)</li> <li>• La zone <b>Uia de Kergrippe</b> située au Nord du bourg sur la route de l'hippodrome et accueillant principalement des activités artisanales</li> </ul>
Uib	destinés aux activités artisanales liées à la proximité de la mer (secteur de Barrarach).
Uip	destinés aux activités portuaires et maritimes.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En secteur Uia**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les constructions, installations autres que celles liées à la destination de la zone et les changements de destination en dehors des exceptions citées à l'article Ui2.

#### **En secteur Uib, Uip**

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui 2
- Tous les changements de destination non conformes à la vocation de la zone.

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Dans les secteurs Uia**, sont autorisés :

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- en secteur Uia de Kergrippe, les activités commerciales sous réserve d'être liées à une activité artisanale existante (show room) ou à une activité de bricolage, jardinage
- Les équipements d'intérêt public dont la vocation est incompatible avec l'habitat.



### En secteur Uib

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager :

- les activités artisanales liées à la proximité de la mer (chantier naval, atelier de réparation, hivernage de bateaux, bureaux en lien avec l'activité...),
- l'implantation d'aires de stationnement,
- les installations d'intérêt public.

### En secteur Uip

- Les constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.
- Les aires de stationnement à terre, éventuellement nécessaires.

De plus :

- Pour le secteur **Uip du passage Saint Armel**, la réutilisation des deux bâtiments existants à condition d'être affectés à des activités liées à la mer.
- Pour le secteur **Uip de Port Anna** : la construction de bâtiments pour la promotion du patrimoine, des activités maritimes et des produits de la mer (information, restauration, services, ...).
- Pour le secteur **Uip de Moustérian** : l'aménagement à terre d'une aire de stockage pour les bateaux.

---

## Article Ui 3 - Voiries et accès

---

### 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 défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Accès :

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière :

- Qu'ils soient adaptés au trafic des voies sur lesquelles l'opération ou la construction se raccorde et aux flux induits par cette opération ou construction afin de maintenir des conditions de circulation satisfaisantes,
- Que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- Que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, chemins d'exploitation.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

Les accès (positionnement, configuration, capacité, ...) devront respecter les dispositions décrites dans les orientations d'aménagement.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **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.

### **Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

### **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 de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

### **Eaux résiduaires industrielles :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur concernant ces installations, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

### **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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 l/seconde à l'hectare.**

Cette mesure s'applique également à toute construction hors lotissement, permis groupé ou opération d'aménagement prévu sur une unité foncière regroupant une ou plusieurs parcelles.

Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Le pétitionnaire devra prévoir tout dispositif de type débourbeurs, séparateurs d'hydrocarbures, etc., en sortie de ces ouvrages de rétention d'eau dans le respect de la législation en vigueur.

### **Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Sauf indications contraires portées aux documents graphiques :**

En secteur Uia de Kergrippe, le long de la route de l'hippodrome, les constructions doivent respecter une marge de recul minimal de 10 m comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Sur les autres secteurs, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3m par rapport à l'emprise des autres voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des mesures particulières de lutte contre l'incendie sont mises en œuvre (mur coupe-feu, etc...).

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.

Toutefois, en secteur Uib, cette distance pourra être réduite en fonction des dispositions particulières prévues à l'intérieur d'une opération autorisée dans le cadre d'orientations d'aménagement si elles existent.

### **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 3 m est imposée entre deux bâtiments.

### **Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un pourcentage de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction figurant comme suit :

<b>SECTEURS</b>	<b>POURCENTAGE</b>
Uia	Sans objet
Uib	35%
Uip	Pas de limitation sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.
tous secteurs	pour des lotissements ou en cas de permis groupés, chaque lot devra respecter le taux de son secteur.
tous secteurs	L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs n'est pas limitée.

## Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

secteur	plan vertical de façade ou acrotère	Point le plus haut
Uia	12 m	12 m
Uip	12 m	12 m
Uib		6,50 m calculé par rapport à la hauteur moyenne des plates-formes constituant le terrain

Pour des raisons architecturales, un dépassement de hauteur, dans la limite de 2 m, pourra exceptionnellement être autorisé sur une partie de la construction dans la limite de 1/5 ème de l'emprise au sol totale du projet et sous réserve que ce dépassement ne soit pas constitutif de surface de plancher.

## Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Aspect extérieur :

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 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.

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment pour chaque bâtiment, si nécessaire, un local pour le stockage des déchets et de tri sélectif devra être prévu et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Si nécessaire, une aire de présentation des déchets, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### En secteur Uib :

La toiture principale des bâtiments sera une toiture mono pente à 15%, dans le sens de la pente générale du versant Nord. Les façades des bâtiments seront en bois naturel.

Les volumes en appentis, aux pentes différentes, ainsi que les « défoncés » de toiture sont acceptés.

### Clôtures :

Seules les haies végétales d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisées, éventuellement doublées d'un grillage, sans muret, ni lisse.

Il est recommandé dans la demande de spécifier les espèces végétales qui seront plantées. Les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

En cas de doublement par un grillage celui-ci sera en retrait de la haie lorsqu'elle est située le long des voies et des emprises publiques.

### Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

---

**Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

---

**A l'exception des, rue, place et allée des Vosges et des, rue et place d'Irlande**, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Pour le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments comportant des locaux à usage de bureaux, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée. Il aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher consacrée à cette activité.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction

---

**Article Ui 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 2.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones et les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

**En secteur Uib**

Les haies bocagères existantes perpendiculaires au sens de la pente, doivent être conservées et complétées.

---

**Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

---

**Article Ui 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

---

**Article Ui 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 6 - Règles applicables au secteur U/c

La zone U/c correspond à la zone du camping existant destiné à accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité de caravaning – camping – des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs dans la limite des autorisations légales.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### Article U/c 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Toute construction, installation ou utilisation du sol à l'exception de celles prévues à l'article N 2

### Article U/c 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

- Les aires de loisirs ou de sports ne nécessitant pas de constructions ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscine, ...).

**Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage et/ou dans le secteur inondable identifié au plan de zonage, seuls sont autorisés :**

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 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.

### Article U/c 3 - Voiries et accès

---

#### **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 et permettre 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.

#### **Accès :**

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.

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 : la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, chemins d'exploitation, sentiers piétons et la servitude de passage le long du littoral.

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.

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 (garages, stations-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **Article U/c 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

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

### **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 prétraitement pourra être imposé en application de la législation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres /seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

## Électricité et téléphone :

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## Article U/c 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article U/c 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou 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). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

## Article U/c 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter une marge de recul minimale de 1.5m par rapport à ses limites séparatives.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

## Article U/c 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U/c 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article U/c 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

SECTEUR	Plan vertical de façade ou acrotère	point le plus haut
U/c	4 m	9 m

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 terrassement) sous l'emprise de la construction.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade et au point le



plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

### **Article U/c 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

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 de prescriptions spéciales si les constructions prévues, 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

### **Article U/c 12 – Réalisation 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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 du présent règlement.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **Article U/c 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie végétale respectant les prescriptions de l'annexe 2.

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

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

**Article Utc 14 – Coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.

**Article Utc 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

**Article Utc 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

TITRE III -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Les secteurs 1AUb et 1AUia** sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU lorsqu'elles existent.

**Le secteur 1AUb** est destiné à l'extension des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

Il comprend deux sous-secteurs :

- la zone 1 AUbb correspondant aux secteurs à urbaniser situés sur Bézidel ;
- la zone 1 AUbc située sur le secteur de Kerarden ;

**Le secteur 1AUia** est destiné à l'extension des zones d'activités économique sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

**Le secteur 1AUl** est destiné au développement d'un pôle cheval et (ou) au renforcement des installations existantes en lien avec l'Hippodrome, et au développement d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

**Les secteurs 2AUb, destiné à l'habitat et 2AUl, destiné aux équipements d'intérêt public ou collectifs,** sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification du PLU.

Dans l'état actuel du PLU, les secteurs 2 AU sont inconstructibles. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est soumise à la réalisation d'une étude sur le traitement des eaux usées.

Les règles applicables aux différents secteurs 1AUb sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables au secteur 1AUia sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables au secteur 1AUl sont présentées dans le chapitre 3.

Les règles applicables aux secteurs 2AUb et 2AUl sont présentées dans le chapitre 4.

## Chapitre 1 - Règles applicables aux secteurs 1AUb

Le sous-secteur 1AUbb est destiné à l'extension de l'agglomération du Pouffanc.

Le sous-secteur 1AUbc est destiné à la densification du quartier de Kerarden sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services.

Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Le secteur 1AUb est destiné à l'extension des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

Le secteur 1AUb comprend quatre sous-secteurs :

- la zone 1AUbb correspondant aux secteurs à urbaniser situés sur Bézidel ;
- la zone 1 AUbc située sur le secteur de Kerarden ;

L'aménagement des secteurs 1AUb devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent.

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, dans un rapport de conformité.

A titre d'information, les périmètres de ZAC (lorsqu'ils sont créés) ainsi que leurs cahiers de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères figurent à l'annexe 5i du PLU.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou le retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### Article 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

### Article 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

- 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 précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement présentées en pièce n°4 lorsqu'il en est proposé pour ces secteurs.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### **Dispositions relatives à la production de logements :**

**Dans le secteur 1AUbb et 1AUbc** couverts par une Orientation d'Aménagement et de programmation figurant en pièce n°4 du présent PLU, la part de logement individuels purs et les densités devront être conformes à l'OAP correspondant au secteur. La part de logements de type 1 et 2 ne devra pas excéder 30% des logements construits,

Dans les autres secteurs :

- Il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 6 logements et plus.
- En secteur 1 AUbb non couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
  - la part de logements individuels purs (maison indépendante sur une parcelle) ne pourra représenter plus de 40% des logements construits.
  - la part de logements de types 1 et 2 ne devra pas excéder 30% des logements construits.
  - La densité devra être au minimum de 28 logements/ha et devra tendre vers une moyenne de 35 logements/ha dans les Zones d'Aménagement Concerté et les Programmes d'Aménagement d'Ensemble.

### **Article 1AUB 3 - Voiries et accès**

---

#### **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.

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

#### **Accès :**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

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

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

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

## **Article 1AUB 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **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.

### **Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

### **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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 l /seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

## **Article 1AUB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

### **Article 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction 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.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

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).

### **Article 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter une distance de 1,5 m au minimum par rapport à ces limites sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 m.

Dans ces secteurs, pour les parcelles non bâties dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions nouvelles, à l'exception des immeubles collectifs et de leurs dépendances doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée au minimum en limite de ce fossé.

### **Article 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

### **Article 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit :

<b>SECTEURS</b>	<b>Coefficient d'Emprise au Sol</b>
1 AUbb	60 %
1 AUbc	40 %

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée.



## Article 1Aub 10 - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEURS	Plan vertical de façade ou l'acrotère	point le plus haut
1 AUbb	Maxi : 12m	
1 AUbc	Maxi : 5 m	Maxi : 9 m

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou 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 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction (cf. dispositions générales pour le repérage du point de référence du calcul de hauteur).

### Cas particuliers :

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

## Article 1Aub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

### Aspect extérieur :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

### Les toitures :

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les châssis de toit et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise et à une matière plastique brillante. Un matériau mat, imitant l'enduit ou le bois et de couleur proche de celle des façades est toléré.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

### **Les locaux et équipements techniques :**

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

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment pour chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu par bâtiment et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée :

- est de 2m pour les clôtures en limite séparative
- est de 1,50 m en bordure de voie ou d'emprise publique, comptés à partir du trottoir.
- est de 2 m pour les portails.

### Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues.

En limite de voie privée ou publique ou d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

*1 - En limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs suivants de clôture, d'une hauteur maximale de 1,50 m :*

- un muret de pierres apparentes ou parpaings enduits surélevé éventuellement d'un grillage ou de tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. A cette fin, les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive variée, dans le respect de la liste des végétaux figurant en annexe 2.

*2 - En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées d'un des types suivants :*

- Grillage établi ou non sur un soubassement de 0,20 mètre de hauteur maximum,
- Murs maçonnés enduits,
- Murs en moellons,
- Les palissades en bois ou en matériau d'aspect identique au bois. A cette fin, les éléments préfabriqués sous forme de panneaux pré-dimensionnés, pleins ou ajourés,

juxtaposés les uns aux autres de type « claustras » sont interdits.

Ces types de clôture en limite séparative peuvent éventuellement être doublés d'une haie

- Les haies végétales composées de végétaux respectant les dispositions de l'annexe 2

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) sont autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain,
- les clôtures de type agricole ou forestier constituées de grillage à grande maille sur piquets bois.

### 3 - Les portails :

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

### Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **Article 1Aub 12 – Réalisation 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.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation la superficie du local est de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces
- 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement futures et dans les secteurs de renouvellement urbain, mixant de l'habitat, du commerce et des activités, la mutualisation d'un tiers des places de stationnement à créer est autorisée sous réserve de se tenir sur le périmètre d'assise du projet.

---

**Article 1AUb 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et 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.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 2.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1.7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement aménager 10 % de la surface de l'unité foncière en espaces verts.

Toutefois, ces espaces peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteurs U ou AU et situées à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables.

Pour l'utilisation de végétaux les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

---

**Article 1 AUb 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

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.

---

**Article 1AUb15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

---

**Article 1AUb 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 2 - Règles applicables au secteur 1 AUia

Le secteur **1AUia** est destiné au développement des zones d'activités économiques à vocation artisanales sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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, dans un rapport de conformité.

Rappel : les secteurs soumis à OAP doivent faire l'objet d'un aménagement global (cf. dispositions générales).

A titre d'information, les périmètres de ZAC ainsi que leurs cahiers de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères figurent à l'annexe 5i du PLU.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argilese référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article 1AUia 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdits :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
  - les constructions et changements de destination en dehors des exceptions citées à l'article 1AUia2.

### **Article 1 AUia 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées :

- les constructions et installations liées à des activités économiques sous réserve de s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les prescriptions des orientations d'aménagement lorsqu'il en est proposé et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les activités commerciales sous réserve d'être uniquement liées à une activité artisanale existante (show room) ou à une activité de bricolage ou de jardinage.
- Les équipements d'intérêt public dont la vocation est incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

### **Article 1 AUia 3 - Voiries et accès**

**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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

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

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

Un seul accès est autorisé par propriété.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, chemins d'exploitation.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article 1 AUia 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **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.

#### **Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

#### **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 de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

### **Eaux résiduaires industrielles :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur concernant ces installations, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

### **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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, etc..., **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3l/seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Le pétitionnaire devra prévoir tout dispositif de type débourbeurs, séparateurs d'hydrocarbures, etc., en sortie de ces ouvrages de rétention d'eau dans le respect de la législation en vigueur.

## **Article 1 AUia 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

## **Article 1 AUia 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques :

- Le long de la route de l'hippodrome, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **Article 1 AUia 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des mesures particulières de lutte contre l'incendie sont mises en œuvre (mur coupe-feu, ...).

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 1 AUia 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance minimale de 3 m est imposée entre deux bâtiments.

---

**Article 1 AUia 9 - Emprise au sol des constructions**

---

Sans objet.

---

**Article 1 AUia 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au plan vertical de façade ou à l'acrotère.

---

**Article 1 AUia 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**Aspect extérieur des constructions :**

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 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.

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment pour chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu par bâtiment et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles, par immeuble, sera également dimensionnée et réalisée à proximité immédiate de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

**Clôtures :**

Seules les haies végétales d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisées, éventuellement doublées d'un grillage, sans muret, ni lisse. Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

En cas de doublement par un grillage celui-ci sera en retrait de la haie lorsqu'elle est située le long des voies et emprises publiques.

***Cas particuliers :***

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

---

**Article 1 AUia 12 – Réalisation 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.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé



de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.  
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

### **Article 1 AUia 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations.

Les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones et les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

### **Article 1 AUia 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

### **Article 1 AUia 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

### **Article 1 AUia 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 3 : Règles applicables au secteur 1 AUℓ

Le secteur 1AUℓ est destiné au développement d'un pôle cheval, au renforcement ou la confortation des installations existantes en lien avec l'hippodrome et (ou) au développement d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent Plan Local d'Urbanisme lorsqu'elles existent.

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, dans un rapport de conformité.

Rappel : les secteurs soumis à OAP doivent faire l'objet d'un aménagement global (cf. dispositions générales).

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argilese référer au point 12 des dispositions générales.

### Article 1AUℓ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Sont interdites :
  - Toutes les constructions et installations non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur autres que celles visées à l'article 1AUℓ 2.

### Article 1 AUℓ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des équipements publics ou privés d'intérêt public et/ou collectif.
- Les constructions et installations en lien avec les installations existantes de l'hippodrome et avec l'activité d'un pôle cheval (boxes à chevaux, écuries, abris, vestiaires, sanitaires, carrière, manèges, club house, etc...)
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire l'impact visuel et les nuisances sonores.

### Article 1 AUℓ 3 - Voiries et accès

---

#### 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### Accès :

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

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 :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article 1 AU/ 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **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.

### **Électricité et téléphone :**

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

### **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 de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Il conviendra de vérifier cette aptitude. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

### **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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, etc..., **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3l/seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Si nécessaire, le pétitionnaire devra prévoir tout dispositif de type débourbeurs, séparateurs d'hydrocarbures, etc., en sortie de ces ouvrages de rétention d'eau dans le respect de la législation en vigueur.

---

**Article 1 AU/ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

---

**Article 1 AU/ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

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

---

**Article 1 AU/ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les 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 au plan vertical de façade, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions renfermant des animaux vivants et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AUb et Nh. 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 qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

---

**Article 1 AU/ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance minimale de 3 m est imposée entre deux bâtiments.

---

**Article 1 AU/ 9 - Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

---

**Article 1 AU/ 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au plan vertical de façade ou à l'acrotère.

---

**Article 1 AU/ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**Aspect extérieur des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et au bâti existant sur les parcelles concernées dont il reprendra les matériaux et les coloris.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements

prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment pour le stockage des déchets un local devra être prévu et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les problématiques sanitaires et de sécurité.

Si nécessaire, une aire de présentation des déchets sera également dimensionnée et réalisée à proximité de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### **Clôtures :**

En limite de zone AU, A et N, sont autorisées les clôtures de type agricole ou forestier (grillage à grande maille sur piquet bois).

Sont également autorisées les haies végétales d'une hauteur maximale de 2 m. Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

En limite de zone Ub, les dispositifs de clôture de ce dernier zonage peuvent être autorisées.

### **Cas particuliers :**

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur, de matériau ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **Article 1 AU 12 – Réalisation 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, sur le terrain concerné par le projet.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500m autour du projet de construction.

## **Article 1 AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations.

Les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées pour la plantation de nouveaux végétaux.

Les marges d'isolement lorsqu'elles sont définies par rapport aux voies et par rapport aux autres zones et les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés.

---

**Article 1 AUl 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

---

**Article 1 AUl 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

---

**Article 1 AUl 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

## Chapitre 4 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2AUl

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 desservant ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AUb et 2AUI sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification du PLU.

Le secteur 2AUb est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, le secteur 2 AUI est destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une procédure en vigueur.

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate » du secteur ont « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. ».

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2AU 2.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en vigueur dans la limite maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de s'inscrire en cohérence architecturale avec le bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire de réseaux ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC publics, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.).

### **Article 2AU 3 - Voiries et accès**

---

Sans objet.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

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**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

---

**Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation en limite séparative est autorisée.

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 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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 extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

Sans objet.

---

**Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

---

Sans objet.

---

**Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Sans objet.

---

**Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

---

**Article 2 AU 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

---

**Article 2 AU 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.



TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

secteur	qualification
<b>A</b>	délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Ce secteur comprend trois sous-secteurs définissant des règles de constructions spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le <b>secteur A, proprement dit</b>, identifiant les zones agricoles situées hors Espaces Proches du Rivage.</li> <li>▪ Le <b>secteur Aa</b>, identifiant les zones agricoles constructibles situées dans les Espaces Proches du Rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre le développement de sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges en continuité de l'urbanisation.</li> <li>▪ Le <b>secteur Ab</b>, identifiant les zones agricoles où la constructibilité est limitée situées dans les Espaces Proches du Rivage. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage.</li> </ul>
<b>Ac</b>	Secteurs situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.
<b>Ao</b>	situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argilese référer au point 12 des dispositions générales.

## **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **1 – Bande Littorale des 100 m :**

**Dans tous les secteurs A, Ac et Ao, toute construction ou installation sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

**2- En secteurs A, Aa et Ab, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, sont interdits :**

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.
- toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable.
- toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- tout remblai ou comblement de zones humides.
- toute implantation de bâtiment renfermant des animaux à demeure ou en transit à moins de 200 mètres des rivages bordant des zones de baignade, des zones aquacoles et gisements naturels de

coquillages conformément aux prescriptions de l'article L 153-2 du règlement sanitaire départemental.

**3 – De plus, en secteur Aa, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, sont interdits :**

- toute construction de bâtiments destinés à l'élevage ou l'engraissement d'animaux relevant de la réglementation des installations classées au titre du code de l'environnement.
- tout pylône radioélectrique.

**4 – En outre, en secteur Ab, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, sont interdits :**

- les constructions de logements de fonction agricole.
- toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- tout pylône radioélectrique.

**5 - En secteurs Ac et Ao, sont interdits :**

- toute construction ou installation autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.
- tout changement de destination des bâtiments existants sauf s'il est nécessaire à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- Tout remblai ou comblement de zones humides.

**Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

**1- Dans les secteurs A et Aa :**

Sont autorisés dans le respect des conditions particulières suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (bâtiments, serres, sous réserve de veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- L'obligation de continuité des bâtiments avec les zones urbanisées hors espaces proches du rivage ne peut être levée qu'avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, conformément aux dispositions de la loi « littoral ».

**En secteur Aa**, la construction ou l'extension des bâtiments destinés à l'élevage ou l'engraissement d'animaux sont autorisés sous réserve de ne pas relever de la réglementation des installations classées au titre du code de l'environnement. Cette disposition ne s'applique par pour les mises aux normes de bâtiments existants.

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
  - que le logement soit intégré architecturalement à l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure dans la conception architecturale pourra être acceptée pour des motifs topographiques, techniques ou sanitaires),
  - que le bâtiment agricole auquel est intégré architecturalement le logement soit construit à la date d'approbation du présent PLU depuis au moins 5 ans.

L'implantation de cette construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, 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 et seulement après une durée de 5 ans comptée à partir de la déclaration d'achèvement des travaux desdits bâtiments d'exploitation.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité peuvent être réalisés sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, locaux de vente à la ferme...), avec ou sans changement de destination, sont admises sous réserve :
  - que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation,
  - qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants. Et s'il s'agit d'hébergement durable (type gîtes), ils doivent être réalisés dans des bâtiments existants en pierre,
  - 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,
  - que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les installations photovoltaïques solaires thermiques sous réserve d'être implantés sur les toitures des bâtiments et les éoliennes sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12m
- L'extension des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone aux conditions suivantes :
  - que les extensions ne dépassent 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 sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation.
  - que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
  - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
  - que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.

A l'intérieur de la limite de surface ci-dessus indiquée, et donc sans pouvoir être cumulées, **les dépendances détachées de la construction principale** (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension des habitations + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus (30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup>)
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété, avec le souci d'éviter la dispersion des constructions, à une distance n'excédant pas 25 m par rapport à la

construction principale, et d'une bonne intégration tant au paysage qu'à l'environnement bâti existant.

- **L'aménagement, la reconstruction après sinistre** ainsi que **l'extension des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes** à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et sans dépasser 30m<sup>2</sup> au total, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale 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.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit** ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- **la réalisation d'abris simples pour animaux non liés à une activité agricole**, d'une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> maximum, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

## 2- Dans les secteurs Ab :

Sont autorisés dans le respect des conditions particulières suivantes :

- **L'extension de bâtiments d'activités agricoles** existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, **les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- **Les installations photovoltaïques solaires thermiques** sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments,
- **Les éoliennes** sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 m.

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone et à condition que cela n'implique pas la réalisation de plus d'un logement dans les cas visés aux paragraphes suivants :**

- **L'extension des habitations existantes** pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone aux conditions suivantes :
  - que les extensions ne dépassent 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 sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation.
  - que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
  - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
  - que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées

A l'intérieur de la limite de surface ci-dessus indiquée, et donc sans pouvoir être cumulées, **les dépendances détachées de la construction principale** (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension des habitations + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus (30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup>),
- d'autre part, elles doivent être édifées sur le même îlot de propriété, avec le souci d'éviter la dispersion des constructions, à une distance n'excédant pas 25 m par rapport à la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti

existant.

- **la réalisation d'abris simples pour animaux** non liés à une activité agricole, d'une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> maximum, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- **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.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit** ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- **les constructions, 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.
- **Les dispositifs d'assainissement non collectifs** liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** nécessaire aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

### 3- En secteur Ac :

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

Sont autorisées :

- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune...
  - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)..... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

### 4- En secteur Ao :

Sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, sont autorisés :

- les cales,
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

Les possibilités décrites ci-dessus seront admises sous réserve de leur conformité à la loi « littoral ».

## **Article A 3 - Voiries et accès**

---

### **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.

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

### **Accès :**

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : avenue Donegal et avenue François Mitterrand.
- sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

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 aménagé de manière que :

- Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- L'accès des véhicules utilitaires doit s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

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

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **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.

L'arrosage des cultures et des plantations peut être réalisé par des captages, forages ou puits particuliers selon les prescriptions spécifiques applicables. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire.

### **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 prétraitement pourra être imposé en application de la législation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc..

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale. Pour ces opérations, **le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres / seconde à l'hectare**. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

#### **Electricité – téléphone :**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul portées au document graphique, pourront être autorisés l'aménagement et l'agrandissement 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). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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



qui leur est applicable.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les 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 au plan vertical de façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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 et Nh. 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 qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

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, Nh proches.

**En secteur Ac**, les constructions et installations doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m, afin de ménager un passage libre autour de la construction sauf à concevoir des bâtiments traversant permettant l'accès au fond de parcelle.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) des constructions est fixé comme suit :

secteur	CES
A	Sans objet
Aa	40%
Ab	Sans objet
Ao et Ac	60%

### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

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.

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

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée comme suit :

Type de construction	Plan vertical de la façade ou acrotère	Point le plus haut
construction à usage de logement	5 m <sup>(1)</sup>	10 m <sup>(1)</sup>

extension et annexe autorisée	la hauteur des façades ne peut excéder la hauteur de façade la plus élevée appartenant au même ensemble de bâtiments accolés que le projet vient jouxter	La hauteur du faitage ne peut excéder la hauteur de la construction la plus élevée appartenant au même ensemble de bâtiments accolés que le projet vient jouxter
bâtiment à usage utilitaire pour les activités autorisées	Sans limite	Sans limite
construction à usage d'équipement d'intérêt collectif	Sans limite	Sans limite
construction légère autorisée		3 m

<sup>(1)</sup>Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur du plan vertical de façade ou du point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

<sup>(1)</sup>Une hauteur supérieure à celles fixées, peut être également autorisée ou imposée pour adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

### En secteur Ac sur le site du Badel :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée comme suit :

Localisation de la construction	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
à moins de 50m du rivage	3 m	5 m
à plus de 50 m du rivage	5 m	10 m

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 de prescriptions spéciales si les constructions prévues, 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

### **Bâti patrimonial identifié au titre du L.123-1-7° dans les secteurs d'intérêt patrimonial délimité sur le plan de zonage**

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations présentées en annexe 4 du règlement.

### **1- Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances :**

#### **Les toitures :**

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de

superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).  
Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou au plastique brillant.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée est de :

- 2 m pour les clôtures en limite séparative et les portails,
- 1,50 m en bordure d'emprise publique.

#### Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues.

En création, seules sont autorisées :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 0.8m maximum,
- Les clôtures constituées d'une haie, composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain.

### **Portail :**

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse

#### Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **2- Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour les autres types de construction :**

Les constructions de bâtiments agricoles, ostréicoles ainsi que les constructions tels que transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent s'intégrer dans leur environnement en veillant notamment à réduire leur impact sur le paysage.

Il s'agira de porter une attention particulière sur la composition et la couleur des bardages et des toitures ainsi qu'à l'insertion du volume bâti au regard du contexte topographique.

### **Clôtures liées aux activités :**

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration. Elles doivent s'intégrer à leur environnement paysager.

La hauteur maximale des clôtures **ne devra pas dépasser 2 m**.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non.
- Les panneaux ou lamelles, opaques ou ajourés, en bois ou PVC (exemple : claustras).
- Les brandes de plus de 1,20 m de hauteur.

### **Article A 12 – Réalisation d’aires de stationnement**

---

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

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

### **Article A 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour l'utilisation de végétaux, il devra être respecté les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement.

Des plantations d'essences locales doivent être réalisées pour assurer une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement (annexe n°2).

### **Article A 14 – Coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.

### **Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

### **Article A 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

TITRE V -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES

## Chapitre 1 - Règles applicables au secteur N

Les zones N sont des zones naturelles 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 par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un ensemble de sous-secteurs identifiant des usages particuliers recensés sur le territoire :

secteur	qualification
<b>NDs</b>	secteurs inscrits au titre des espaces remarquables définis au L.146-6 et suivants du Code de l'Urbanisme
<b>Na</b>	zones naturelles protégées pouvant comprendre plusieurs bâtiments isolés dont seule une évolution maîtrisée est autorisée
<b>Nl</b>	zones naturelles affectées aux différentes activités liées aux loisirs et aux sports
<b>N/a</b>	aire d'accueil des gens du voyage
<b>N/h</b>	zones naturelles affectées aux activités équestres et, sous conditions, sportives
<b>N/c</b>	zones naturelles affectées aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes
<b>N/j</b>	zones naturelles affectées aux jardins familiaux
<b>N/r</b>	zones naturelles affectées aux équipements liés à la réserve naturelle
<b>Nzh</b>	Zones naturelles inventoriées en zone humide

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En tous secteurs sont interdits :**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation, ouvrage ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Toute extension de construction existante **dans la bande de 100m** par rapport à la limite haute du rivage et dans les secteurs inondables identifiés au plan de zonage.

#### **Dans tous les secteurs N, sauf en N/c, sont interdits:**

- Toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable,
- Toute ouverture ou extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute implantation de toile de tente d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- tout stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort »).

#### **De plus en secteur Na, sont interdits :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, toute installation, ouvrage ou aménagement autres que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.

**De plus en secteur NDs, sont interdits:**

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article NDs 2
- tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone notamment :
  - comblement, remblai, affouillement, exhaussement de quelques natures qu'ils soient,
  - dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - remblai ou comblement de zones humides,

sauf toutefois 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,
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article NDs 11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article NDs 2.

**De plus dans les secteurs Nl, Nla, Nlh, Nlc, Nlj et Nlr sont interdites :**

- Toute construction, installation ou utilisation du sol à l'exception de celles prévues à l'article N 2

**De plus sont interdits dans les secteurs Nzh :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

### **1- En secteur NDs, sont autorisés 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 démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée 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 activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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 aérodromes,
  - 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 et de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (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 quelque 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 au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.
- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :
- 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.

## **2- En secteur Na, sont autorisés :**

- 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 retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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 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 de publication du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone 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, Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'extension se faisant par changement d'affectation de bâtiment existant accolés à la construction.

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 25 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage, seuls sont autorisés :**

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

- 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.

### **3- Dans tous les secteurs N/, sont autorisés :**

- Les aires de loisirs ou de sports ne nécessitant pas de constructions ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, les installations sanitaires ...).

#### **3-1 De plus, en secteur N/c, sont autorisées :**

- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscine, ...).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans le cadre de la réglementation spécifique des terrains de camping mention loisirs ou tourisme

#### **3-2 De plus, en secteur N/j, sont autorisés :**

- Les abris de jardin pour les jardins familiaux sous réserve d'être limités à un seul abri par jardin d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup>.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, l'aménagement de locaux de permanence limité à un local par secteur Nlj, que son emprise au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les équipements sanitaires et les dispositifs d'assainissement non collectifs à condition d'être implanté sur le même îlot de propriété.
- Les clôtures séparant les parcelles de jardin doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètres et ajourées à 95%.

#### **3-3 De plus, en secteur N/h, sont autorisés :**

- Les aménagements équestres ainsi que les aires de sports ne nécessitant pas de construction.

#### **3-4 De plus, en secteur N/r, sont autorisés :**

- Les changements d'affectation, les extensions de bâtiments limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur fonction soit directement liée à la vocation de la zone (accueil du public, entretien, gestion de la réserve, ...) et sous réserve, pour les parcelles incluses dans son périmètre, de respecter la réglementation en vigueur concernant la réserve naturelle.

#### **3-5 De plus, en secteur N/a, sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

#### **3-6 De plus, en secteur Nzh, sont autorisées :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - à la lutte contre les inondationslorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 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 et de découverte du milieu,
- 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 - Voiries et accès**

---

#### **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 et permettre 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.

#### **Accès :**

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.

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 : la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, chemins d'exploitation, sentiers piétons et la servitude de passage le long du littoral.

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.

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 (garages, stations-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

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

#### **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 prétraitement pourra être imposé en application de la législation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes

fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres /seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

#### **Électricité et téléphone :**

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou 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). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter une marge de recul minimale de 1.5m par rapport à ses limites séparatives.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

<b>SECTEUR</b>	<b>Plan vertical de façade ou l'acrotère</b>	<b>point le plus haut</b>
N	4 m	9 m

Les dépendances auront une hauteur maximale de 3 mètres.

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 terrassement) sous l'emprise de la construction.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade et au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les observatoires prévus dans le périmètre de la « Réserve Naturelle d'Etat des marais de Séné ».

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

**Dans le secteur NIj**, la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est fixée à 4 m au faitage ou point le plus haut.

### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 de prescriptions spéciales si les constructions prévues, 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

**Le bâti d'intérêt patrimonial identifié au titre du L.123-1-7° et inscrit dans les secteurs d'intérêt patrimonial délimités sur le plan de zonage :**

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations présentées en annexe 4 du règlement.

**1- Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances :**

**Les toitures :**

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).  
Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou au plastique brillant.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

**Clôtures :**

A l'exception du secteur Nlj, la hauteur maximale autorisée est de :

- 2m pour les clôtures en limite séparative et les portails
- 1,50 m en bordure d'emprise publique.

En secteur Nlj, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres en limite d'emprise publique et en limite extérieure du secteur.

En secteur Nlj, les clôtures séparant les parcelles de jardin doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètres et ajourées à 95%.

Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, les talus plantés, doivent être conservées et entretenues.

En création, seules sont autorisées :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 0.8 m maximum
- Les clôtures constituées d'une haie, composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain.

**Portail :**

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse

**Cas particuliers :**

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

**2- Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour les clôtures liées aux activités agricoles ou forestières pratiquées sur les zones N :**

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration. Elles doivent s'intégrer à leur environnement paysager.

La hauteur maximale de ces clôtures **ne devra pas dépasser 2 m**.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Sont autorisés uniquement :

- Les haies végétales dans le respect des prescriptions de l'annexe 2 du présent règlement
- Le grillage simple sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m
- Les murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m/

**Article N 12 – Réalisation 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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 du présent règlement.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500 m autour du projet de construction.

**Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie végétale respectant les prescriptions de l'annexe 2.

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

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

**Dans les secteurs 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 et dans le respect des prescriptions de l'annexe 2.
- 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**

---

Sans objet.

#### **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

#### **Article N 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.



## Chapitre 2 - Règles applicables au secteur Nh

La zone Nh identifie des secteurs d'habitat isolés sur le territoire pour lesquels l'évolution du bâti est encadrée compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers.

Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent :

*« Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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. ».*

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, et/ou retrait gonflement d'argile se référer au point 12 des dispositions générales.

### **Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- la construction de piscines.
- la construction de nouveaux logements sauf cas visés au Nh 2
- Dans la bande littorale des 100 m, la création de volumes supplémentaires même enterrés.

#### **Secteurs de bord de mer identifiés au titre du L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame, sont interdites toute construction ou extension de construction, tout ouvrage ou installation, qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage par rapport au front de mer.

### **Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- L'extension d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'extension ou la transformation des activités artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) compatibles avec l'habitat ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'emprise totale des bâtiments au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> (y compris les bâtiments existants dans le cas d'extension) et sous réserve qu'ils s'intègrent au contexte urbain et paysager environnant.

**1- Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 mètres par rapport au rivage :**

- Le changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU :
  - 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 existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

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 25m par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- 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.

**2- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :**

- 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.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement, dans le volume existant de bâtiments, même si cela entraîne un changement de destination, présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

**Article Nh 3 - Voirie et accès**

---

**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.

**Accès :**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

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

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

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

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

---

## **Article Nh 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **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.

### **Électricité et téléphone :**

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

### **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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Un terrain inapte à l'assainissement individuel et non raccordable au réseau collectif ne sera pas constructible.

#### *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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc..

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système des gestions des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale. Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres /seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

---

## **Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

---

## **Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou extensions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction 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.

L'aménagement, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

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).

### **Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter une distance de 1,5 m au minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

### **Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions**

Les possibilités d'utilisation découlent de l'application des autres règles de ce chapitre.

### **Article Nh 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales est fixée comme suit :

SECTEUR	Plan vertical de la façade ou acrotère	point le plus haut
Nh	Maxi : 5 m	Maxi : 10 m

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4m.

#### **Cas particuliers :**

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

### **Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Le bâti d'intérêt patrimonial identifié au titre du L.123-1-7° existant dans les périmètres d'intérêt patrimonial délimités sur le plan de zonage :**

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations présentées en annexe 4 du règlement.

**Aspect extérieur :**

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

**Les toitures :**

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

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise et à une matière plastique brillante. Un matériau mat, imitant l'enduit ou le bois et de couleur proche de celle des façades est toléré.

Les façades et pignons situés à moins de 2m des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

**Les locaux et équipements techniques :**

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

Les locaux techniques seront dimensionnés selon leurs usages et intégrés au bâti principal. Notamment pour chaque bâtiment de logements collectifs, un local pour le stockage des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être prévu et dimensionné pour répondre aux besoins du bâtiment concerné en intégrant les prescriptions sanitaires et de sécurité.

Une aire de présentation des bacs poubelles sera également dimensionnée et réalisée à proximité de la voirie de desserte.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

**Clôtures**

La hauteur maximale autorisée est de :

- 2m pour les clôtures en limite séparative et les portails
- 1,50 m en bordure d'emprise publique.

*Composition des clôtures :*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, les talus plantés, doivent être conservées et entretenues.

En limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement

en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux. Dans le cas de l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 du règlement devront être respectées.

1 - *En limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs suivants de clôture, d'une hauteur maximale de 1,50 m :*

- Un muret de pierres apparentes ou parpaings enduits surélevé éventuellement d'un grillage ou de tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. A cette fin, les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.,
- Un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive variée, dans le respect de la liste des végétaux figurant en annexe 2.

2 - *En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées d'un des types suivants :*

- Grillage établi ou non sur un soubassement de 0,20 mètre de hauteur maximum,
- Murs maçonnés enduits,
- Murs en moellons,
- Les palissades en bois ou en matériau d'aspect identique au bois. A cette fin, les éléments préfabriqués sous forme de panneaux pré-dimensionnés, pleins ou ajourés, juxtaposés les uns aux autres de type « claustras » sont interdits.

Ces types de clôture en limite séparative peuvent éventuellement être doublés d'une haie

- Les haies végétales composées de végétaux respectant les dispositions de l'annexe 2

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) sont autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée de végétaux figurant en annexe 2, éventuellement doublée d'un grillage situé à l'intérieur du terrain,
- les clôtures de type agricole ou forestier constituées de grillage à grande maille sur piquets bois.

3 - *Les portails :*

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

## **Article Nh 12 – Réalisation 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.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, le local, pour chaque bâtiment doit être couvert et éclairé, situé de préférence au rez de chaussée ou premier sous-sol et accessible facilement depuis l'entrée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation la superficie du local est de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces
- 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le local aura une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 de ce règlement.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné ou sur tout autre terrain à une distance n'excédant pas 200 m.

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations résultant de l'alinéa précédent, le demandeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **Article Nh 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et 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.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 2 de ce règlement devront être respectées.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1.7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables

### **Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Les possibilités d'utilisation découlent de l'application des autres règles de ce chapitre.

### **Article Nh 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

### **Article Nh 16 – infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

Sans objet.

ANNEXES



**Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR (à arrondir au nombre de place supérieur)*	OBSERVATIONS
<b>HABITAT individuel</b>		
Maison individuelle hors lotissement ou hors opération groupée	2 places	
Lotissement à usage d'habitation ou opération groupée	1 place par lot ou logement + 1 place publique pour 2 logements <b>hors sous sol</b> .	
<b>HABITAT Collectif</b>		
Logement	1 place par logement	
Foyers résidences	1 place/ 4 logements ou studio ou lit si chambre	
Parking visiteurs	1 place / 2 logements <b>hors sous sol</b>	
collectifs	Local spécifique pour les 2 roues (cf. articles sur dimensionnement par secteur)	
<b>ACTIVITÉS</b>		
Hôtel	1 place pour 1 chambre	
Restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
Snack-bar, bar	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente	
Immeuble à usage de bureaux	1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	+ local vélos
Etablissement industriel et artisanal	30% de la surface de plancher	
Magasin de gros – Entrepôt	30% de la surface de plancher	
<b>Commerces</b>		
jusqu'à 300m <sup>2</sup>	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de vente En secteur Ua : pas d'obligation pour les commerces de moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	
de 300 à 1 500 m <sup>2</sup>	1 place par 20 m <sup>2</sup> de surface de vente	
commerce à fonction principale alimentaire de plus de 1 500 m <sup>2</sup>	1 place par 10 m <sup>2</sup> de surface de vente	
commerce à fonction principale non alimentaire de plus de 1 500 m <sup>2</sup>	1 place par 20 m <sup>2</sup> de surface de vente	
<b>ÉQUIPEMENTS</b>		
Salle de sports, réunions, fêtes, salle de spectacle et équipements similaires	1 place pour 10 personnes accueillies	<b>Mutualisation possible des stationnements publics existants rayon 500 m</b>
Hôpitaux cliniques	1 place pour 2 lits	
Lieux de culte	1 place pour 5 personnes assises	
<b>Etablissement d'enseignement</b>		
1er degré	1 place par classe*	
2nd degré	2 places par classe*	
Supérieur	1 place pour 2 étudiants	

\*non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Pour le calcul du nombre de place en référence à un pourcentage de surface de plancher, il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante). (ex : entrepôt 250 m<sup>2</sup> 30% de surface de plancher =75m<sup>2</sup>, nombre de places = (75 divisés par 25 m<sup>2</sup> soit 3 places)

<b>MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS*</b>		
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR (à arrondir au nombre de place supérieur)*	OBSERVATIONS
Opération d'ensemble avec mixité Habitat, Commerce et activités	Mutualisation sur terrain d'assise du projet dans la proportion de 1/3 des places à créer. Les places ainsi mutualisées ne peuvent être placées en sous sol, ni privatisées pour la vente	Sur les opérations d'aménagements type ZAC, PAE, etc. et sur les secteurs de renouvellement urbain.

\*non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Pour le calcul du nombre de place en référence à un pourcentage de surface de plancher, il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante). (ex : entrepôt 250 m<sup>2</sup> 30% de surface de plancher = 75m<sup>2</sup>, nombre de places = (75 divisés par 25 m<sup>2</sup> soit 3 places)

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

### 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

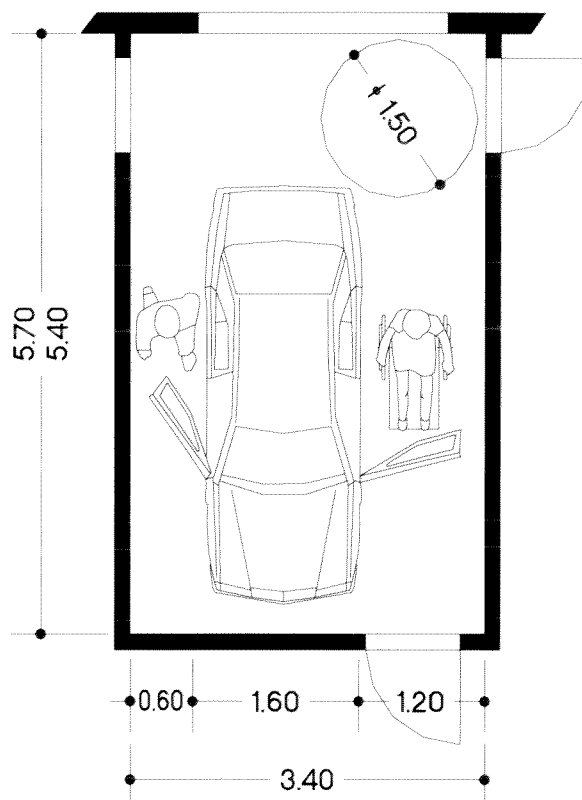
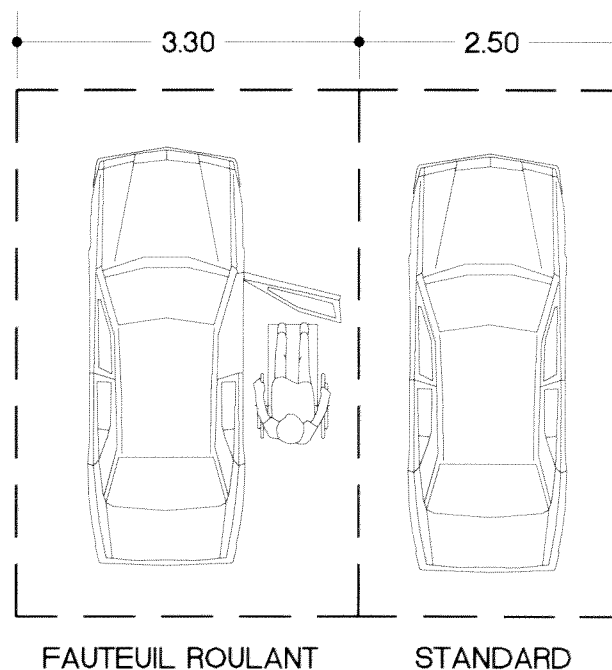
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### 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 côté 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 : Annexe végétale

### A - Sont interdites dans les clôtures, les espèces végétales ci-dessous :

#### 1) En raison de leur caractère invasif :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	
Séneçon en arbre	<i>Baccharishalimifolia</i>	
Herbe de la pampa	<i>Cortaderiaselloana</i>	
Laurier cerise ou laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	
Renouée du Japon	<i>Reynoutriajaponica</i>	} et leurs hybrides
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutriasacchalinensis</i>	
Renouée à épis nombreux	<i>Polygonumpolystachyum</i>	
Rhododendron de la Mer Noire	<i>Rhododendron ponticum</i>	
Ailante	<i>Ailanthusaltissima</i>	
Buddleia de David / Arbre aux papillons	<i>Buddlejadavidii</i>	
Robinier faux-acacia	<i>Robiniapseudoacacia</i>	
Eleagnus	<i>Eleagnusmacrophylla</i>	

#### 2) En raison de leur mauvaise intégration dans le paysage local :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Palmiers (toutes variétés)	
Sequoïas	<i>Sequoia sp., Sequoiadendronsp.</i>
Epiceas	<i>Picea sp.</i>
Araucarias	<i>Araucaria sp.</i>

### B - En raison de leur caractère invasif, sont interdites en tous secteurs, y compris dans les jardins et plans d'eau, les espèces figurant au 1) ci-dessus, ainsi que les espèces suivantes :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotusedulis</i>
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsi</i>
Elodée dense	<i>Egeriadensa</i>
Elodée crépue	<i>Lagarosiphon major</i>
Elodée à feuilles étroites	<i>Elodeanuttalii</i>
Elodée du Canada	<i>Elodeacanadensis</i>
Lentille-d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Jussie	<i>Ludwigiaeploïdes</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllumaquaticum</i>
Spartine à fleurs alternes	<i>Spartinaalterniflora</i>
Spartineanglaise	<i>Spartina x towsendii n-varanglica</i>
Ail à tige triquètre	<i>Allium triquetrum</i>
Ambrosie à feuilles d'Armoise	<i>Ambrosiaartemisifolia</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgi</i>
Azolla fausse filicule	<i>Azollafiliculoïdes</i>
Bident feuillé	<i>Bidensfrondosa</i>
Bident à feuilles connées	<i>Bidensconnata</i>
Claytonie perfoliée / Pourpier d'hiver	<i>Claytoniaperfoliata</i>
Vergerette à fleurs nombreuses	<i>Conyzafloribunda</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyzacanadensis</i>

---

Cotule pied de corbeau	<i>Cotulacoronopifolia</i>
Impatiente de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Impatiente à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Herbe de Dallis / Millet bâtard	<i>Paspalum dilatatum</i>
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i>
Pétasite odorant / Grand pétasite	<i>Petasites fragrans / Petasites hybridus</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecioinaequidens</i>
Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Vigne vierge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Solidage géant / Solidage du Canada	<i>Solidago gigantea / S. canadensis</i>

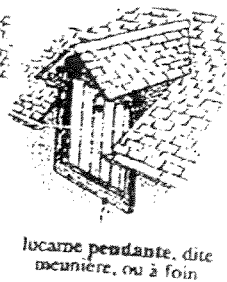
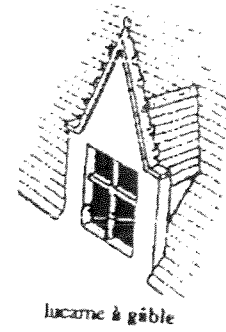
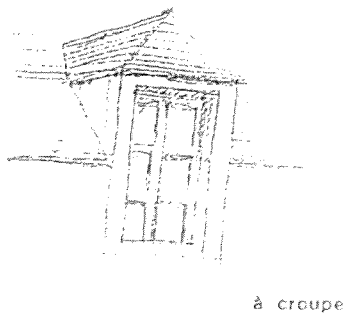
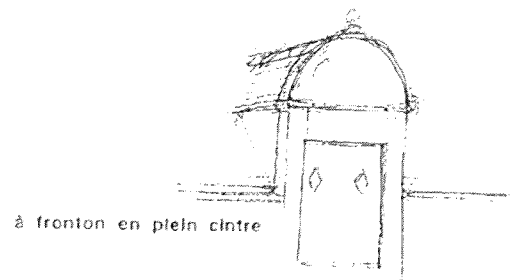
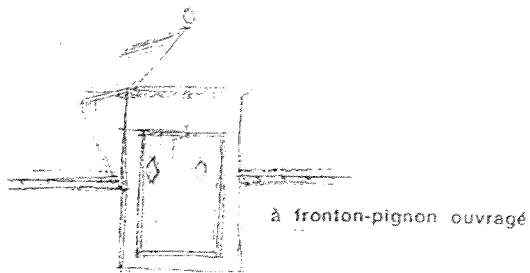
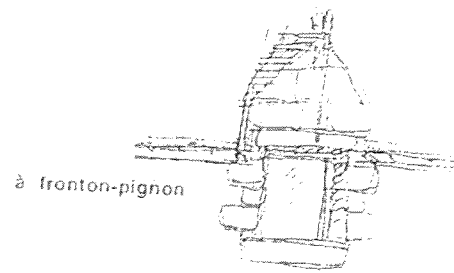
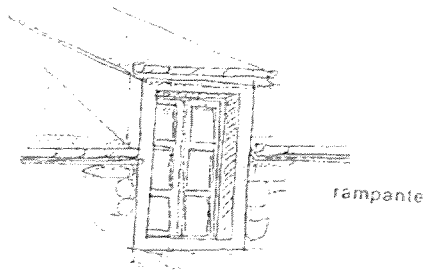
### **C – Rappel des dispositions applicables à la réserve naturelle**

Le décret n°96-746 du 21 août 1996 portant création de la réserve naturelle nationale des marais de Séné indique dans son article 6 :

« il est interdit, sous réserve des dispositions de l'article 9 :

1. D'introduire dans la réserve tous végétaux, sous quelque forme que ce soit, sauf autorisation délivrée par le ministre chargé de la protection de la nature après consultation du Conseil National de Protection de la Nature [...] ».

### Annexe 3 : Modèles de lucarnes préconisées



## **Annexe 4 : Recommandations architecturales**

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, ont été identifiés des secteurs d'intérêt patrimonial au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont repérés dans les plans graphiques.

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 y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable; 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 œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, 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.

***Annexe 5 :***  
***Risque submersion marine***



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.

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 lesquels 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 recensez 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

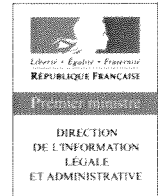
Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

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.



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

## 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.

## 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).



## 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 documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

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).

## 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.

### 1) contexte de diffusion

Suite à la **circulaire Xynthia** du 7/04/2010 et à la circulaire du 27/07/2011 relative à la « prise en compte de la submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux », les cartes des zones basses de submersion marine notifiées en décembre 2010 aux communes dans le cadre d'un porter à connaissance (PAC) ont été affinées. Ces nouvelles **cartes précises** sont accompagnées :

- d'une doctrine de maîtrise de l'urbanisation en zone basse potentiellement submersible,
- d'un dossier répertoriant les événements historiques depuis le 18ème siècle.

L'ensemble de ces études fait partie intégrante de l'atlas des risques littoraux débuté en 2009. Pour rappel, cet atlas complète les volets « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » du schéma de prévention des risques littoraux (SPRI) du Morbihan arrêté le 6 décembre 2010.

→ 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 et à la prise en compte du changement climatique (en l'état actuel des connaissances) pour qualifier l'aléa.**

### 2) méthodologie

Ces nouvelles cartes de zone basse représentent **les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Celui-ci est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 20 cm d'élévation du niveau de la mer pour une première étape vers une adaptation au changement climatique.** Le dossier est également complété des éléments suivants :

- projection à l'horizon 2100 en intégrant l'élévation du niveau de la mer (+ 60 cm à partir du niveau marin centennal),
- secteurs ayant déjà subis des dégâts suite à des tempêtes au vu des éléments recensés à ce jour,
- digues et cordons dunaires.

Elles ont été réalisées à partir des données suivantes :

- données historiques : recensement et analyse des événements historiques depuis le 18ème siècle (archives, témoignages, enquêtes auprès des communes),
- données de terrain : recensement des ouvrages de protection contre la mer (en cours de finalisation),
- données techniques : topographie (précision en altimétrie : 10 cm), niveau marin centennal (source : service hydrographique et océanographique de la marine - SHOM), élévation du niveau de la mer (travaux du groupe intergouvernemental d'experts sur le changement climatique-GIEC-).

### 3) présentation cartographique

Deux types de cartes sont fournies :

- carte des niveaux marins centennaux,
- cartes des zones basses au 1/5 000 sur fond cadastral :
  - scénario actuel basé sur le niveau de référence égal au niveau marin centennal + 0,20 mètre d'élévation du niveau de la mer,
  - scénario à l'horizon 2100 + 0,60 mètre d'élévation du niveau de la mer.

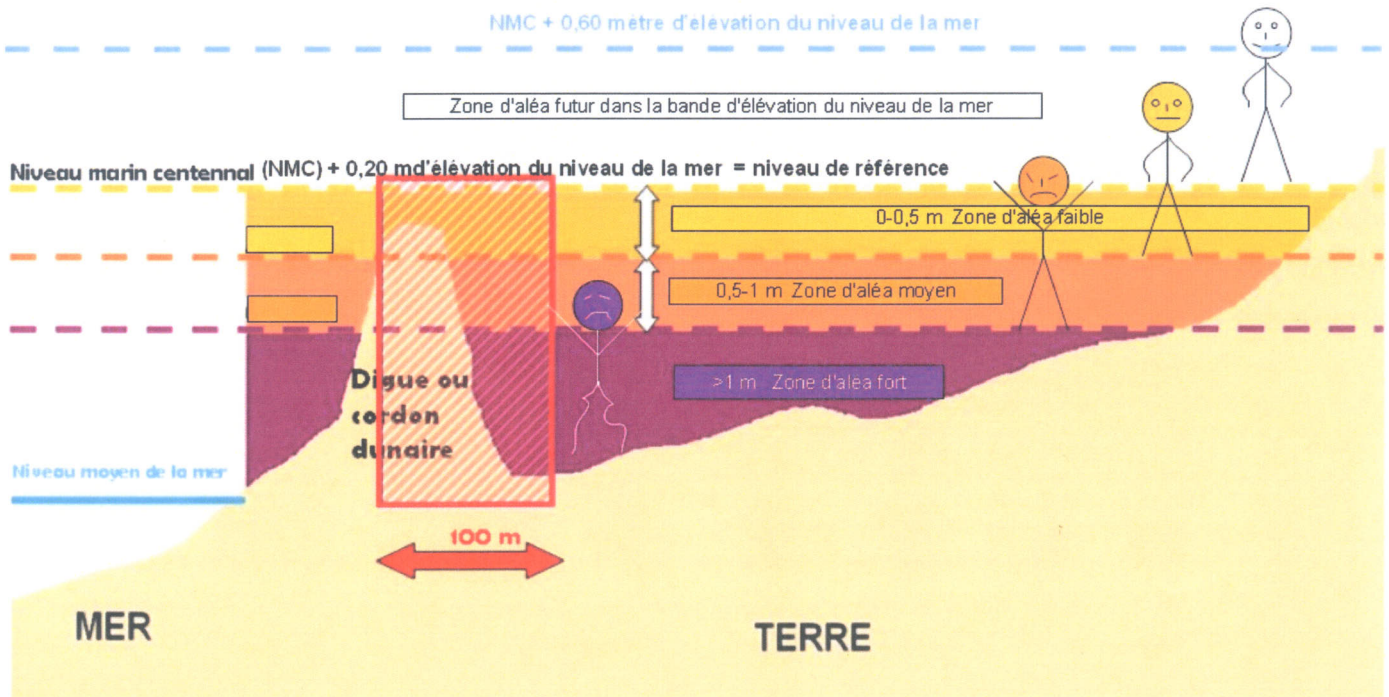
**Trois niveaux d'aléas** sont représentés sur les cartes des zones basses, l'aléa représentant la hauteur d'eau par rapport au terrain naturel pour l'événement de chaque scénario (niveau d'eau statique) :

- en violet : aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre,
- en orange : aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre,
- en jaune : aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre.

Sur les cartes du scénario actuel, figure en **trait plein bleu**, la limite de la bande couvrant l'élévation du niveau de la mer à l'horizon 2100.

Nota Bene :

- les classes d'aléas sont différentes des cartes des zones basses notifiées en décembre 2010. Elles correspondent aux classes utilisées pour les plans de prévention des risques littoraux. Ainsi, les zones violet, orange et jaune des cartes de décembre 2010 et des cartes de septembre 2011 ne représentent pas les mêmes niveaux d'aléas.
- Il est à noter que certains traits bleus figurent en polygones fermés, ceux-ci traduisent la topographie terrestre située au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,60 mètre. La zone à l'intérieur du trait bleu fermé n'est donc pas atteinte par la submersion relative au scénario 2100.



#### 4) conséquence des zones basses

En application des articles L121-1 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Les cartes des zones basses sont donc accompagnées d'une doctrine de maîtrise de l'urbanisation basées sur :

- le niveau d'aléa,
- la prise en compte progressive de l'élévation du niveau de la mer : nature des enjeux autorisés et conditions d'autorisation.

#### 5) cartes de zones basses et cartes d'aléas plan de prévention des risques littoraux

Les secteurs à forts enjeux seront couverts par un plan de prévention des risques littoraux (PPRI) dont l'objectif est la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques. Cette servitude d'utilité publique est élaborée par le préfet en concertation avec les élus et la population locale.

Les secteurs soumis à PPRI par la circulaire du 2/08/11, sont précisés sur une carte départementale ci-jointe.

Les PPRI prendront en compte les phénomènes suivants :

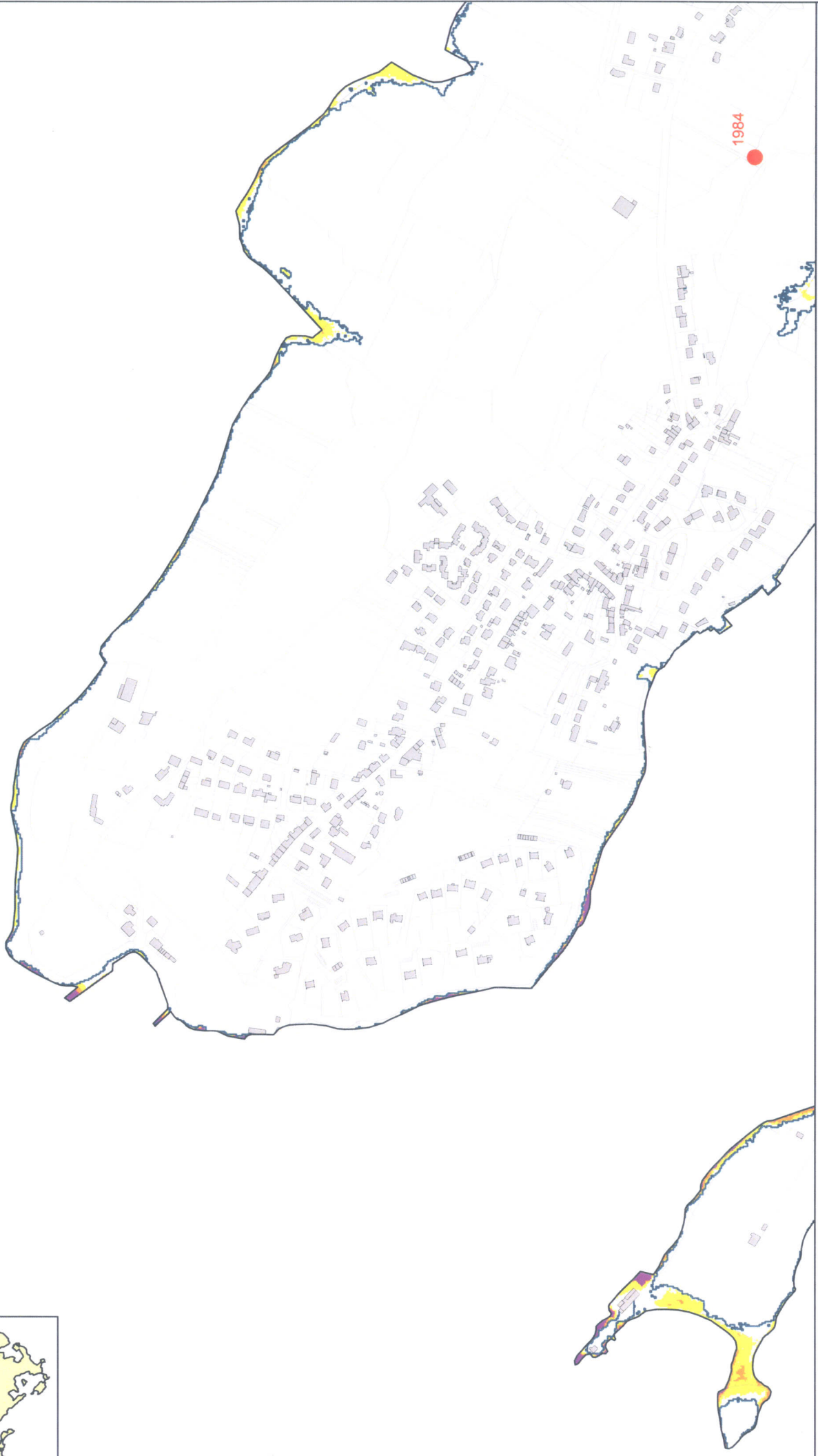
- l'érosion,

- la dynamique de submersion marine : niveau marin centennal (ou niveau observé supérieur au niveau centennal) prenant en compte les phénomènes de houle, courants et vents et l'élévation du niveau de la mer. Ainsi, les cartes d'aléas des PPRI seront plus détaillées que les cartes de zones basses de l'atlas car elles modéliseront plus précisément ces phénomènes et le fonctionnement des ouvrages de protection éventuels.



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande fortifiaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008**  
**Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010**  
**Cadastré : DDTM56**

**0 25 50 100**  
Mètres

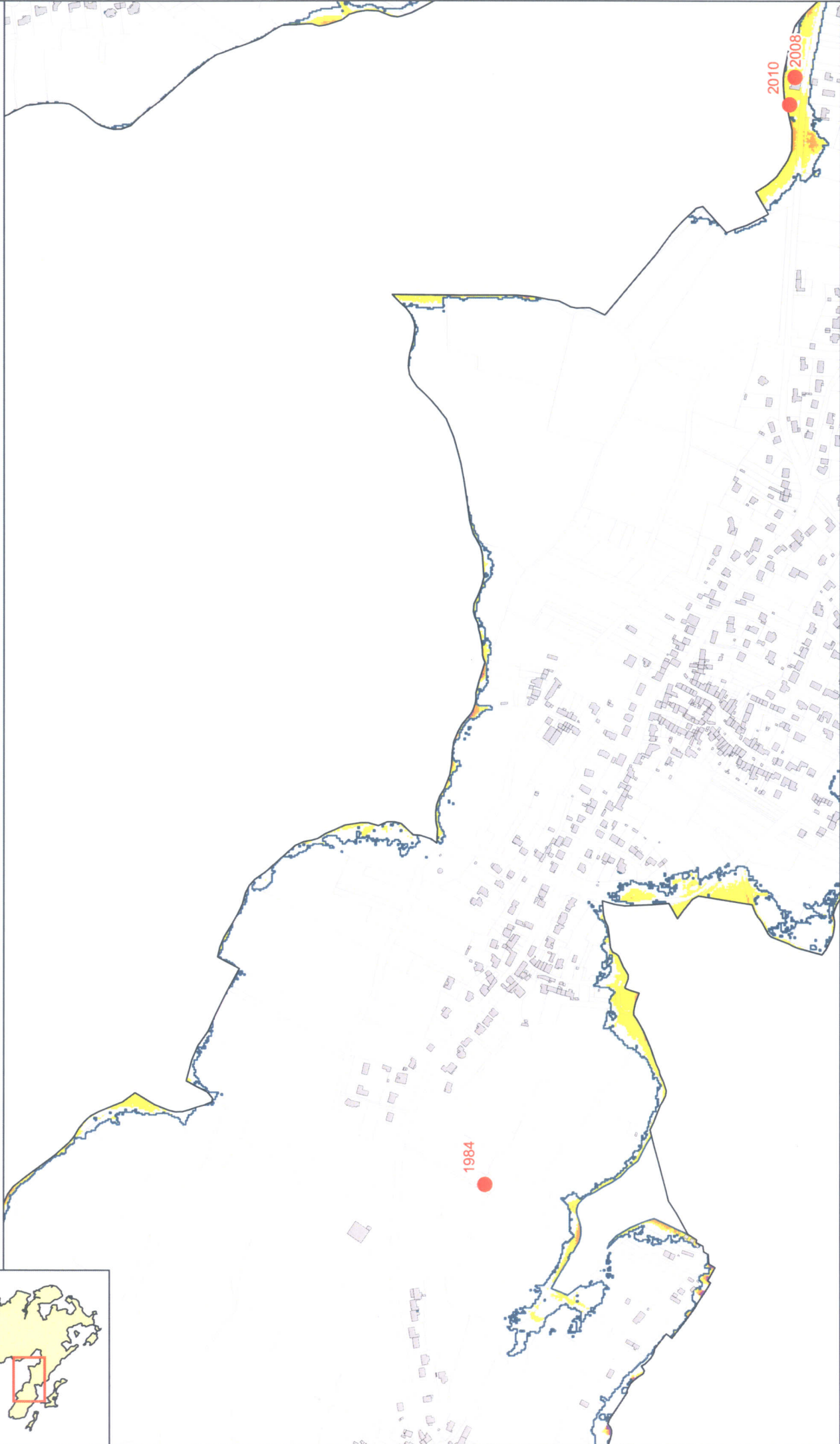
**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Logo of the Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Morbihan):**  
 Liberté • Égalité • Fraternité  
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
 (Morbihan)

**Compass rose:** N, E, S, W

**Source text:** Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

**Logo of the Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

**Compass Rose:** N, E, S, W

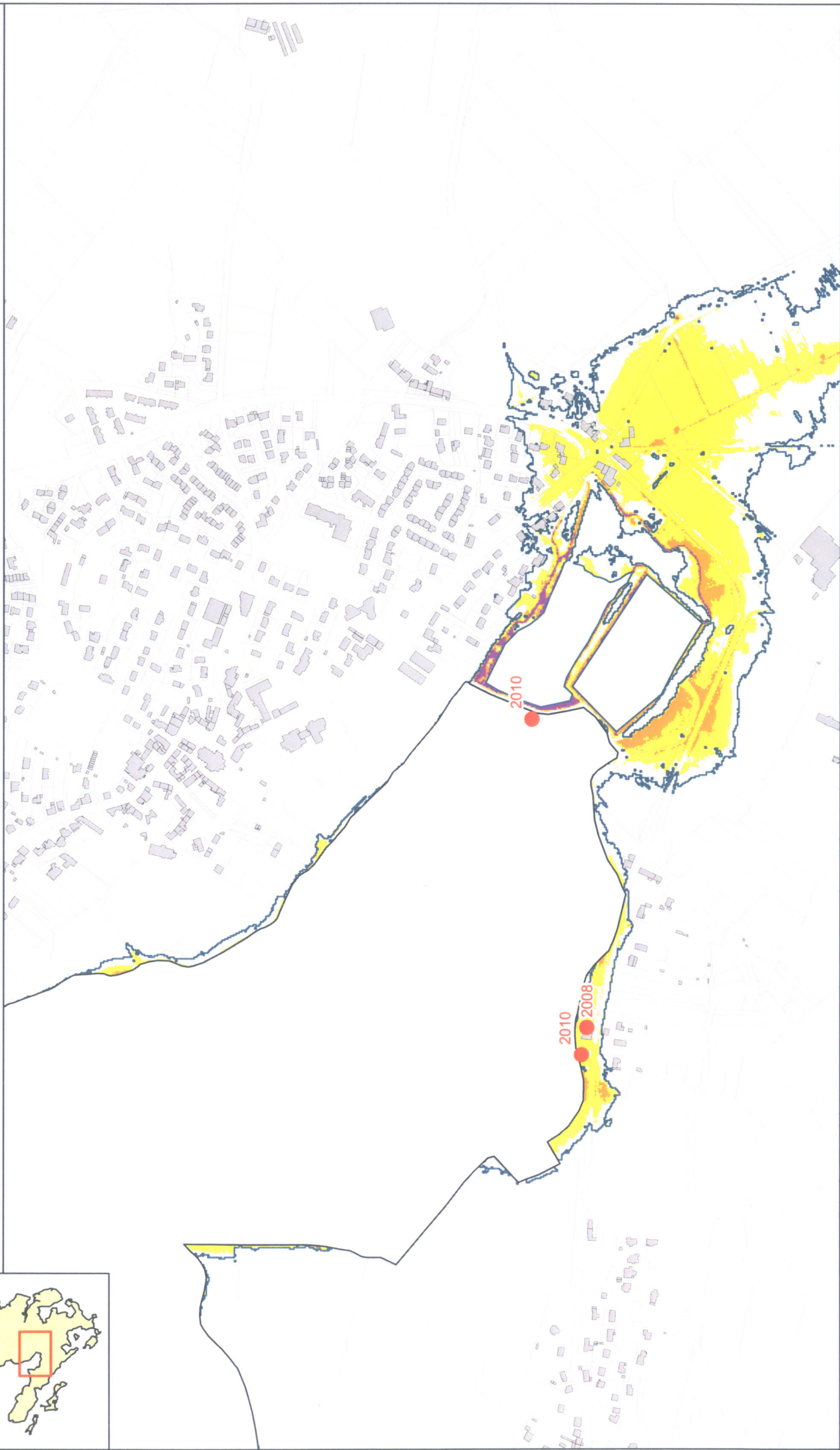
**Sources :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM66

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2'2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

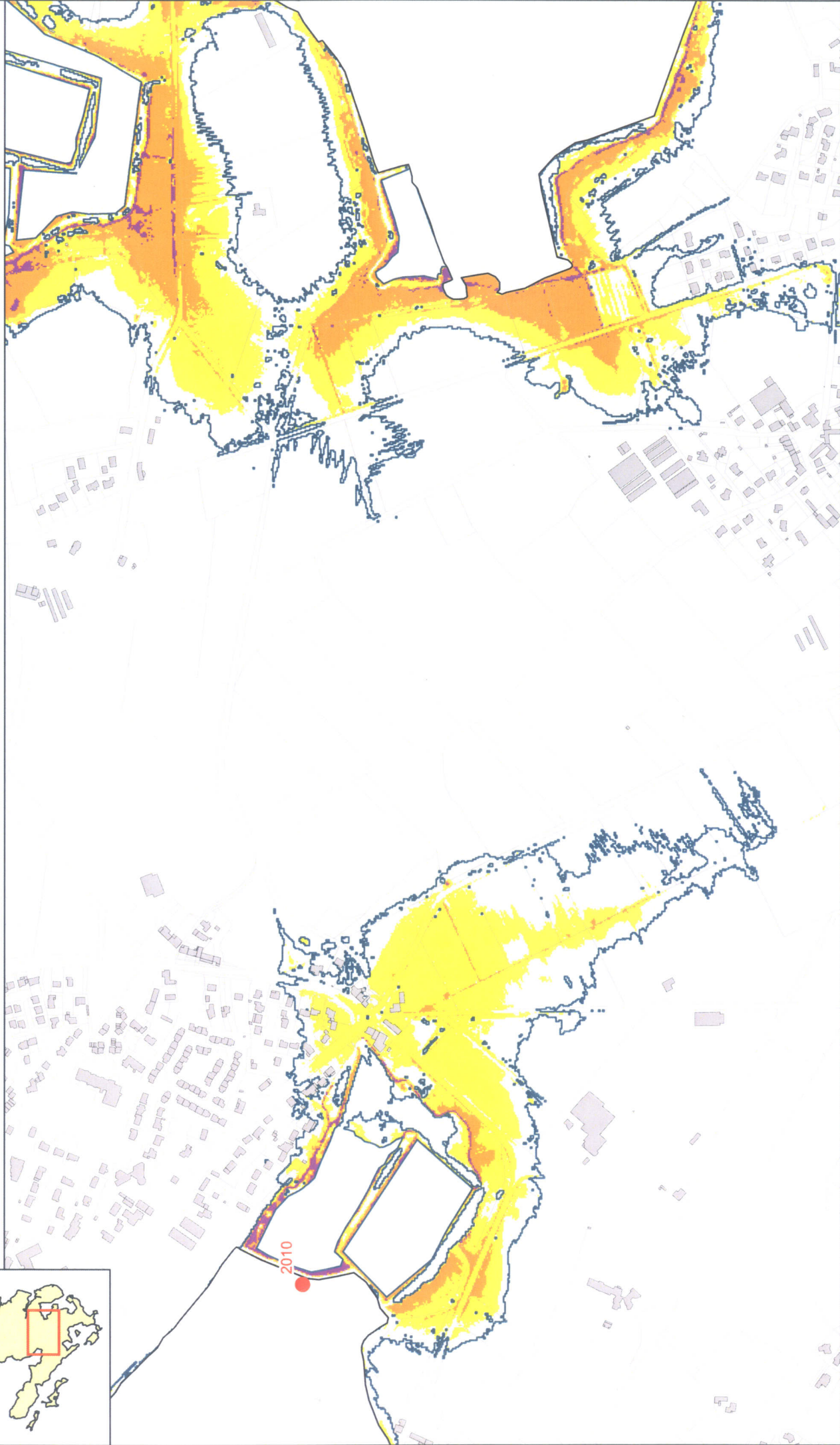
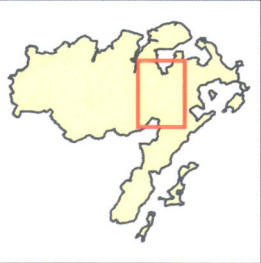
**Mètres**  
 0 25 50 100

**Logo :** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

**Compass :** N, E, S, W

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Source :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010
- Cadastré : DD TM56

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Narbonne

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

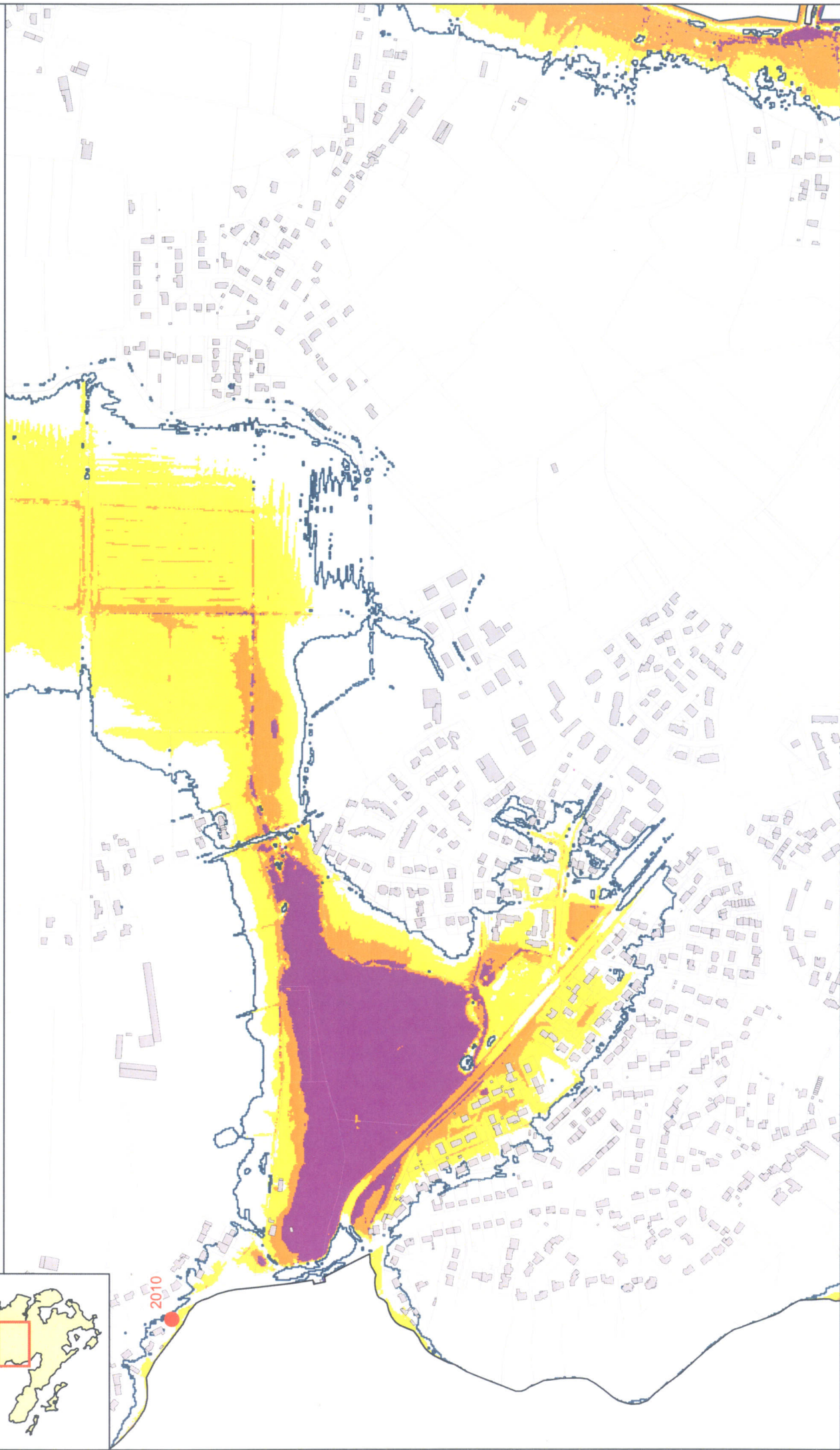
**Mètres**

0 25 50 100



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.80 m NGF (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

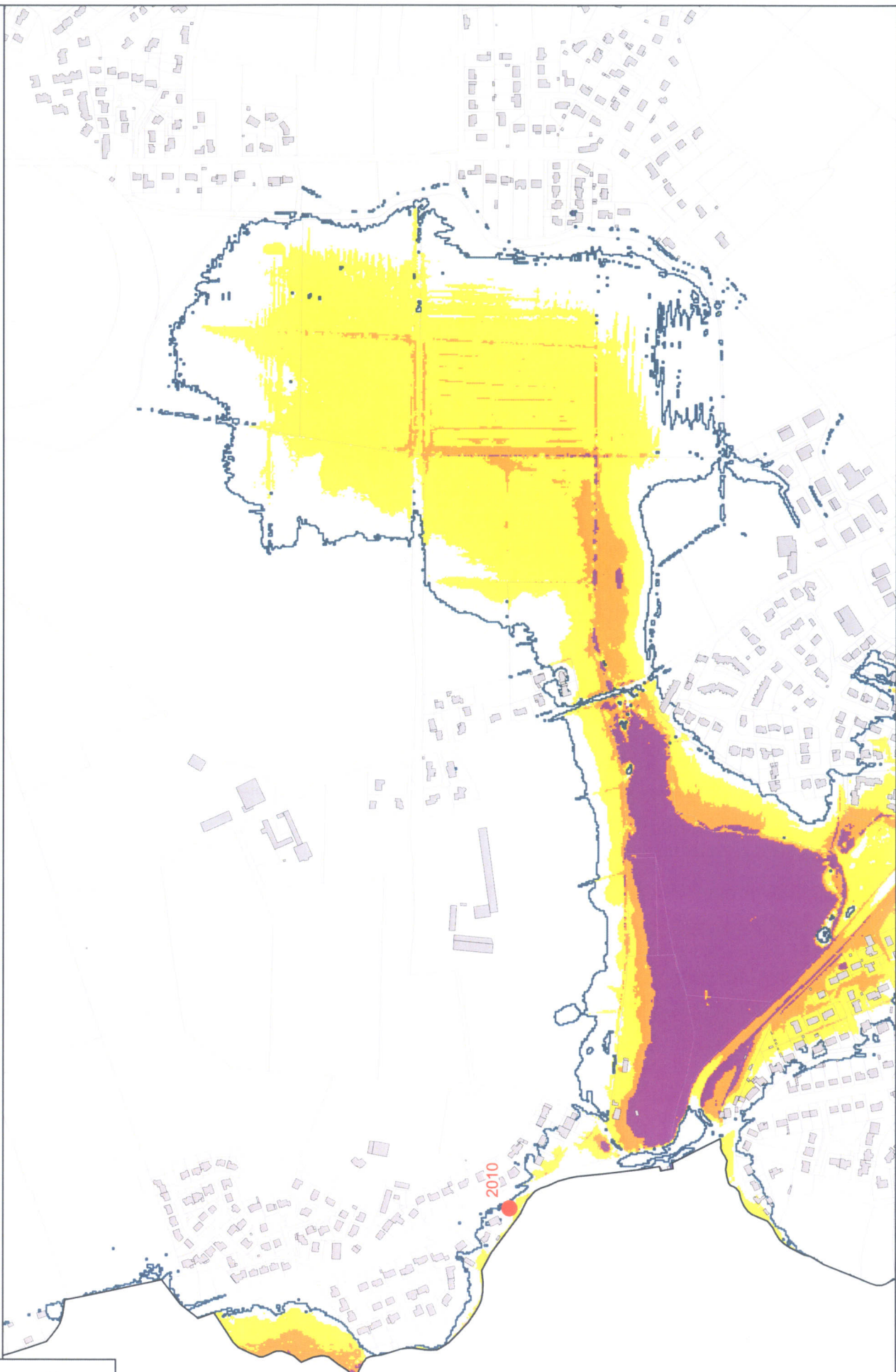
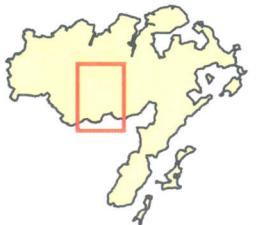
**Compass:** N, E, S, W

**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

**Logo:** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

**Compass:** N, E, S, W

**Logos:**

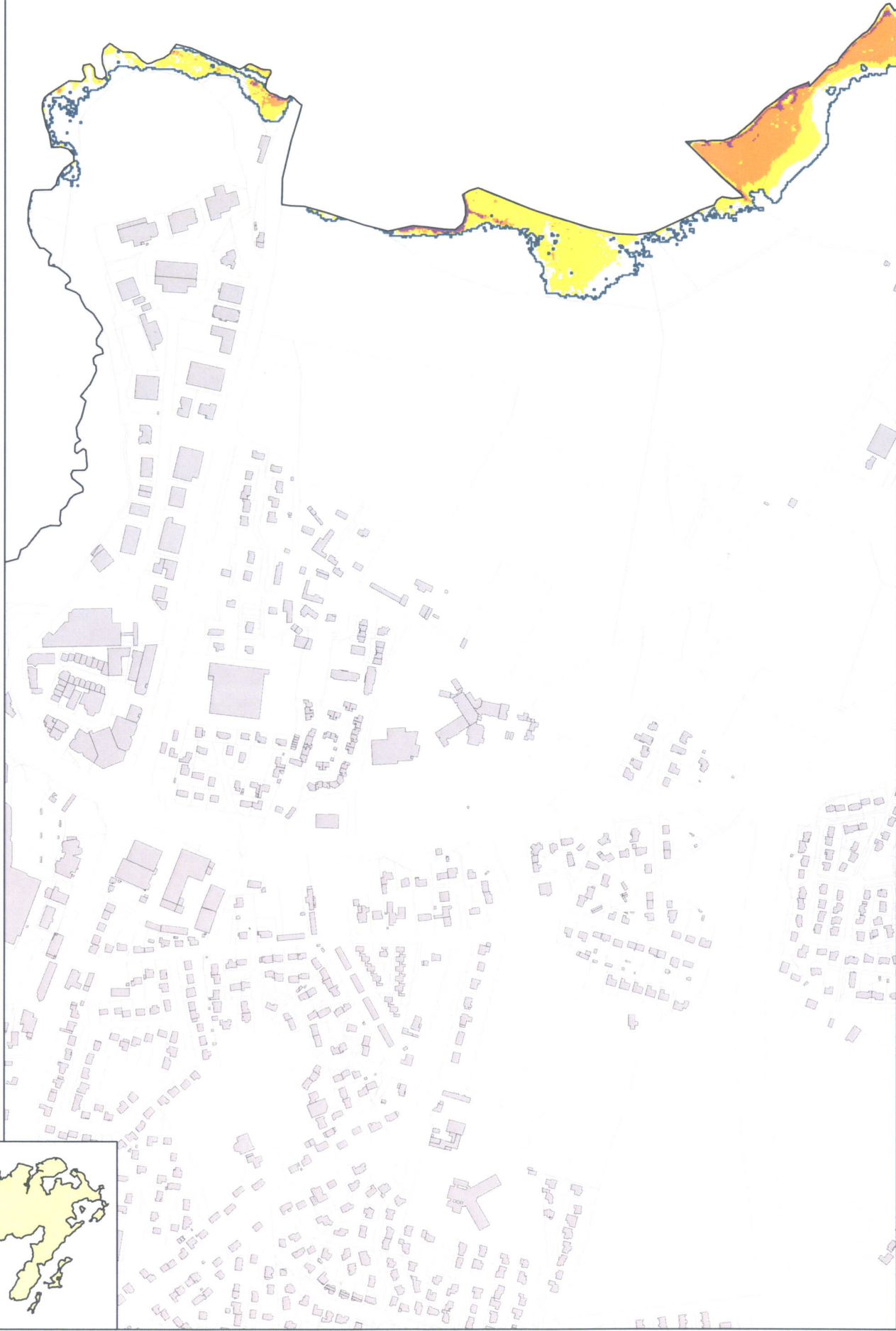
- Liberté - Égalité - Fraternité
- REPUBLIQUE FRANÇAISE
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Brittany

**Sources:** Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2'2m MESURIS 2010  
Cadastré : DD TM56

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Source :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MINT 2.2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

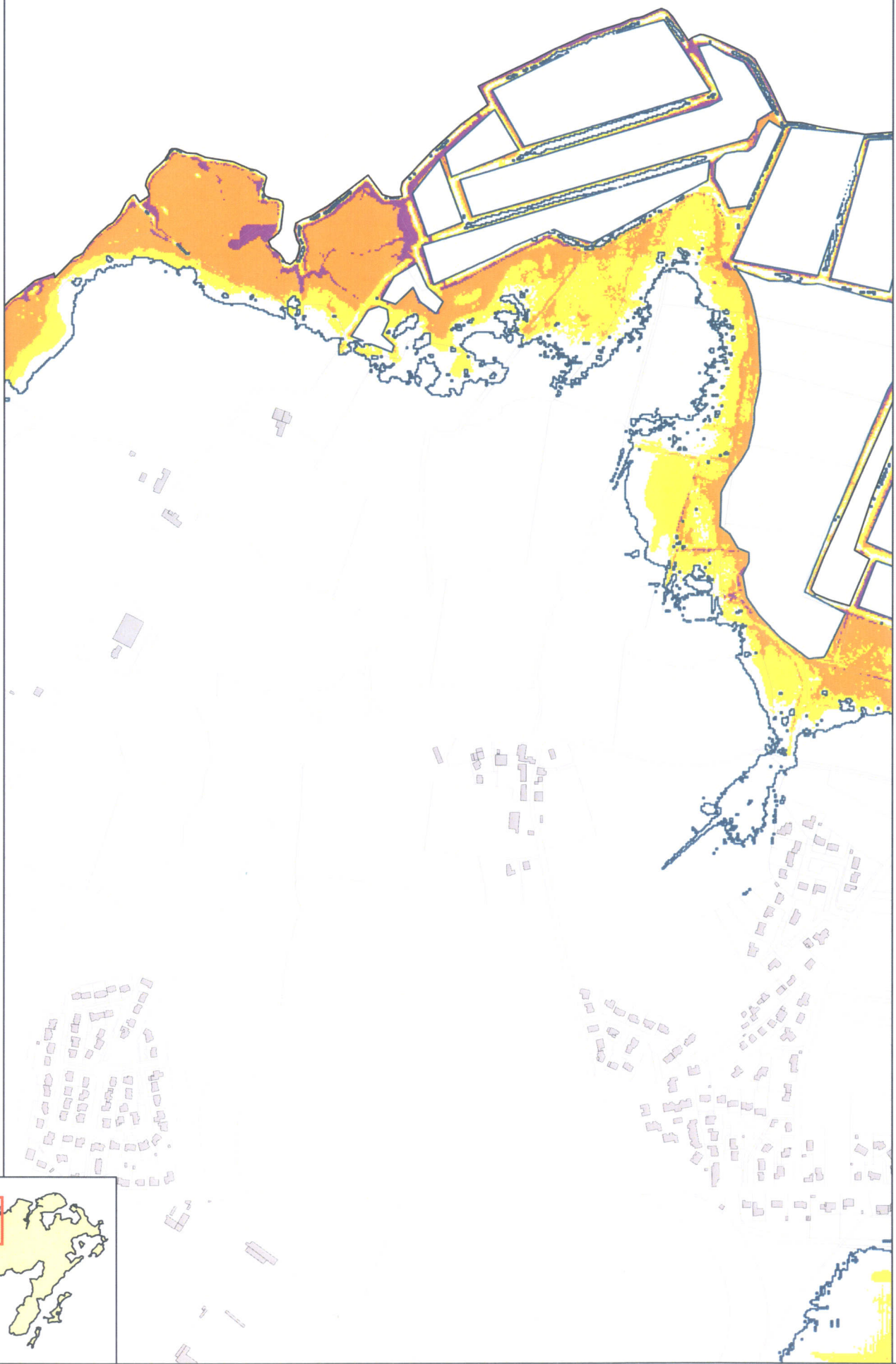
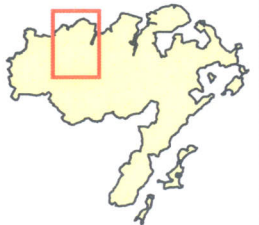
**0 25 50 100 Mètres**

**Conception : DHI  
Date : Septembre 2011**

**Logo of the French Republic and the Ministry of the Sea and Fisheries:**  
Liberté • Égalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Morbihan

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008**  
**Topographie : MNT 2 m MESURIS 2010**  
**Cadastré : DDTM56**

0 25 50 100  
Mètres

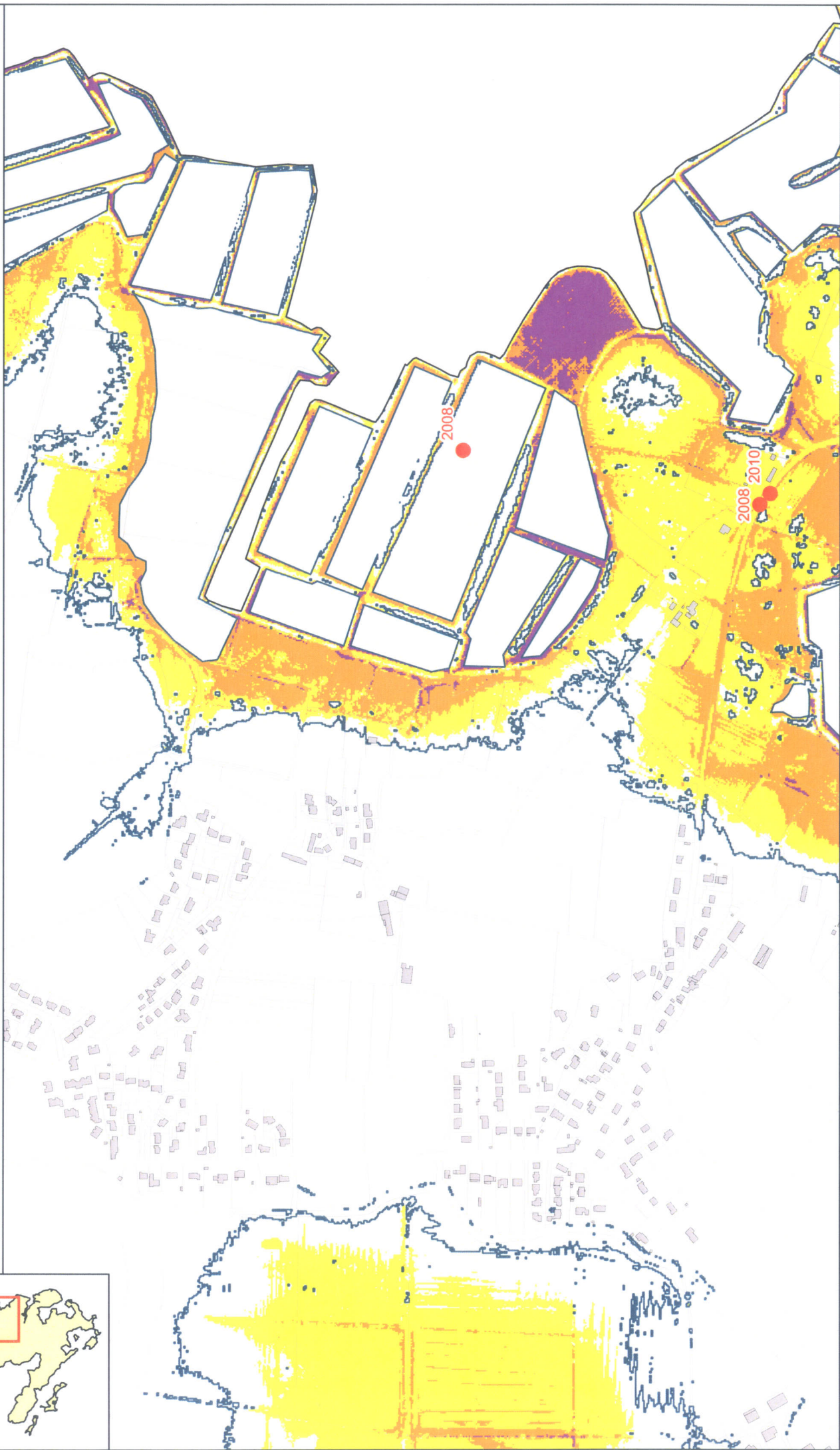
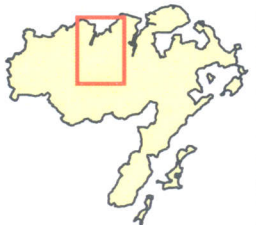
**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm
- Niveau centennal considéré : entre 2,50 et 2,60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Legend:**

- 2008
- 2008, 2010

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

**Compass:** N, E, S, W

**Sources :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2'2m MESURIS 2010
- Cadastré : DD TM56

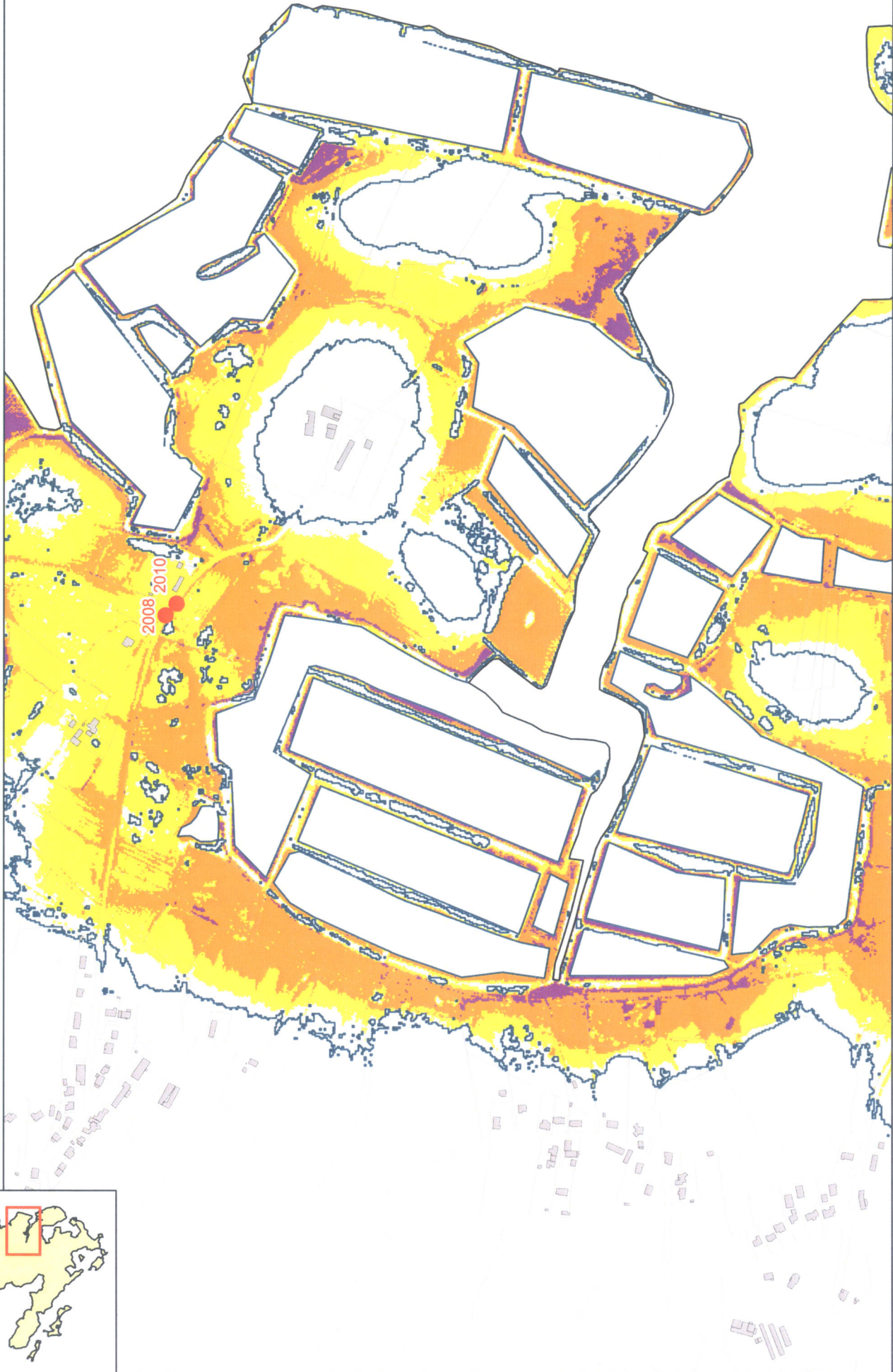
**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

**Logo:** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

- 

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2 Zm MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Logo :**  
 République Française  
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
 Morbihan

**Scale :**  
 0 25 50 100 Mètres

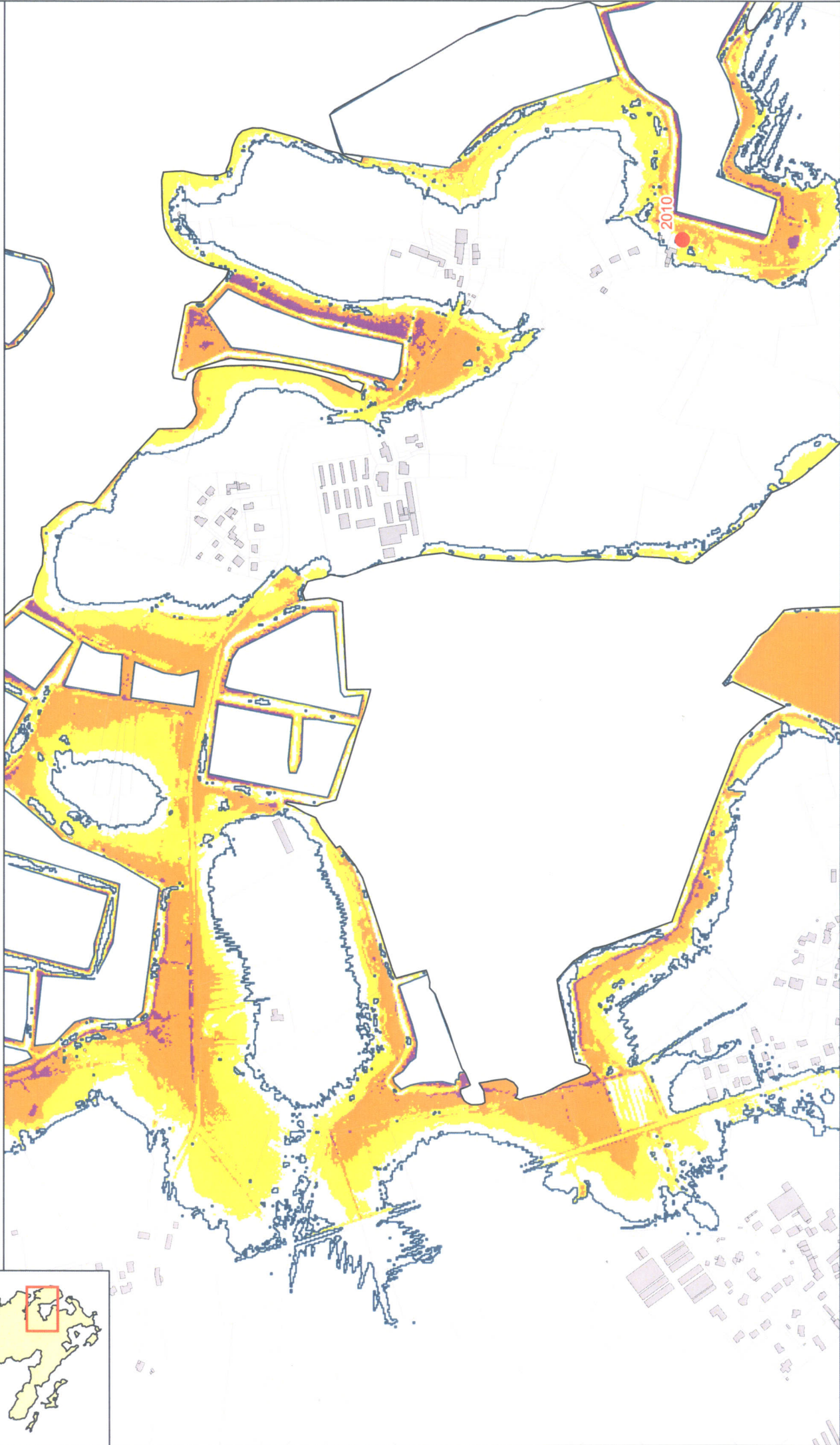
**Compass :**  
 N, E, S, W

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaltaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008**  
**Topographie : MNT 2'm MESURIS 2010**  
**Cadastré : DD TM66**

**0 25 50 100**  
Mètres

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Norbouhan

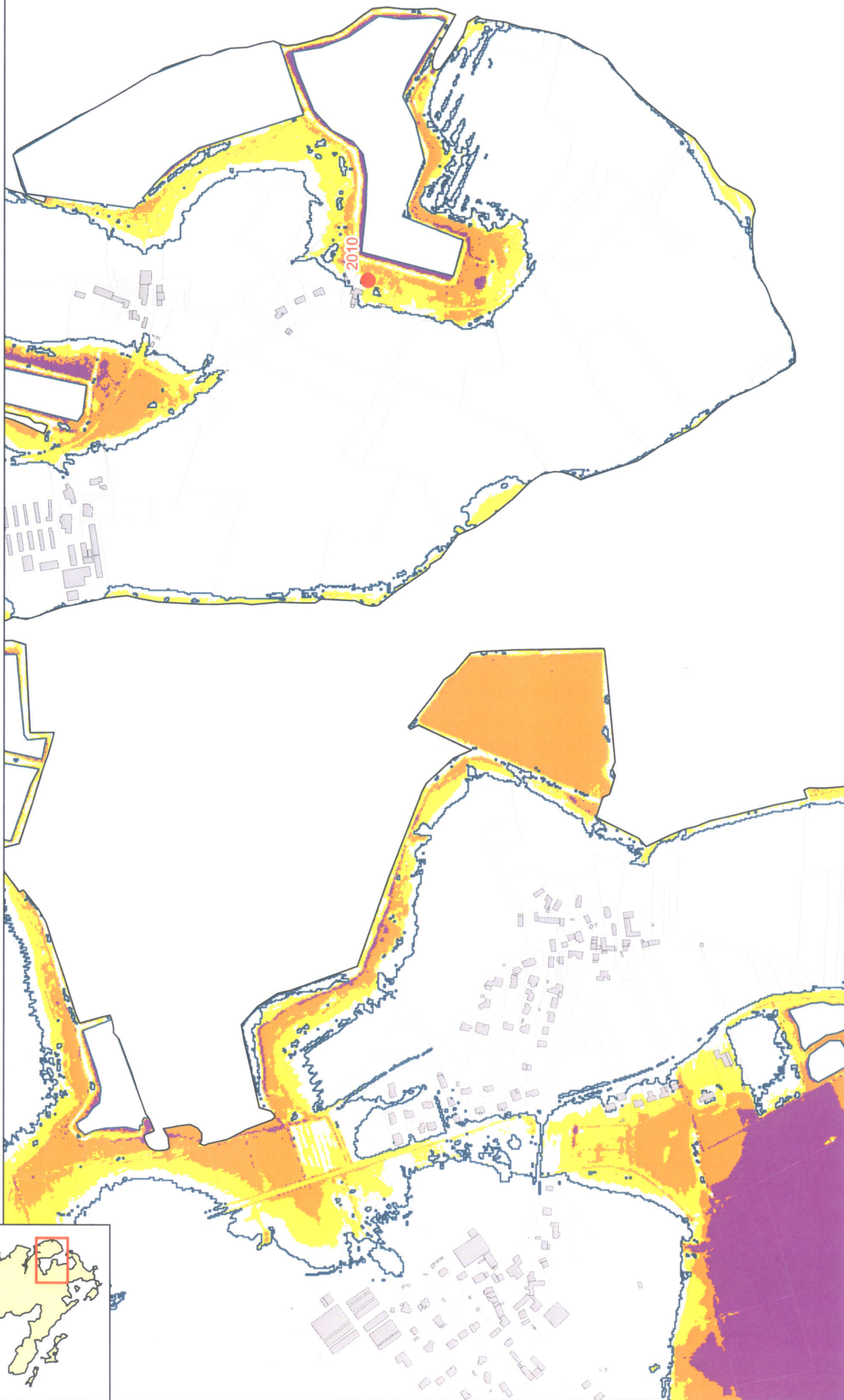
**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

**Niveau centennal considéré : entre 2,50 et 2,60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



- Aléa centennal + 20 cm**
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
  - Cordon dunaire
  - Digue
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)
- Parcelle**
  - Bâtiment
  - Limite de l'aléa centennal + 60 cm

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**



Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

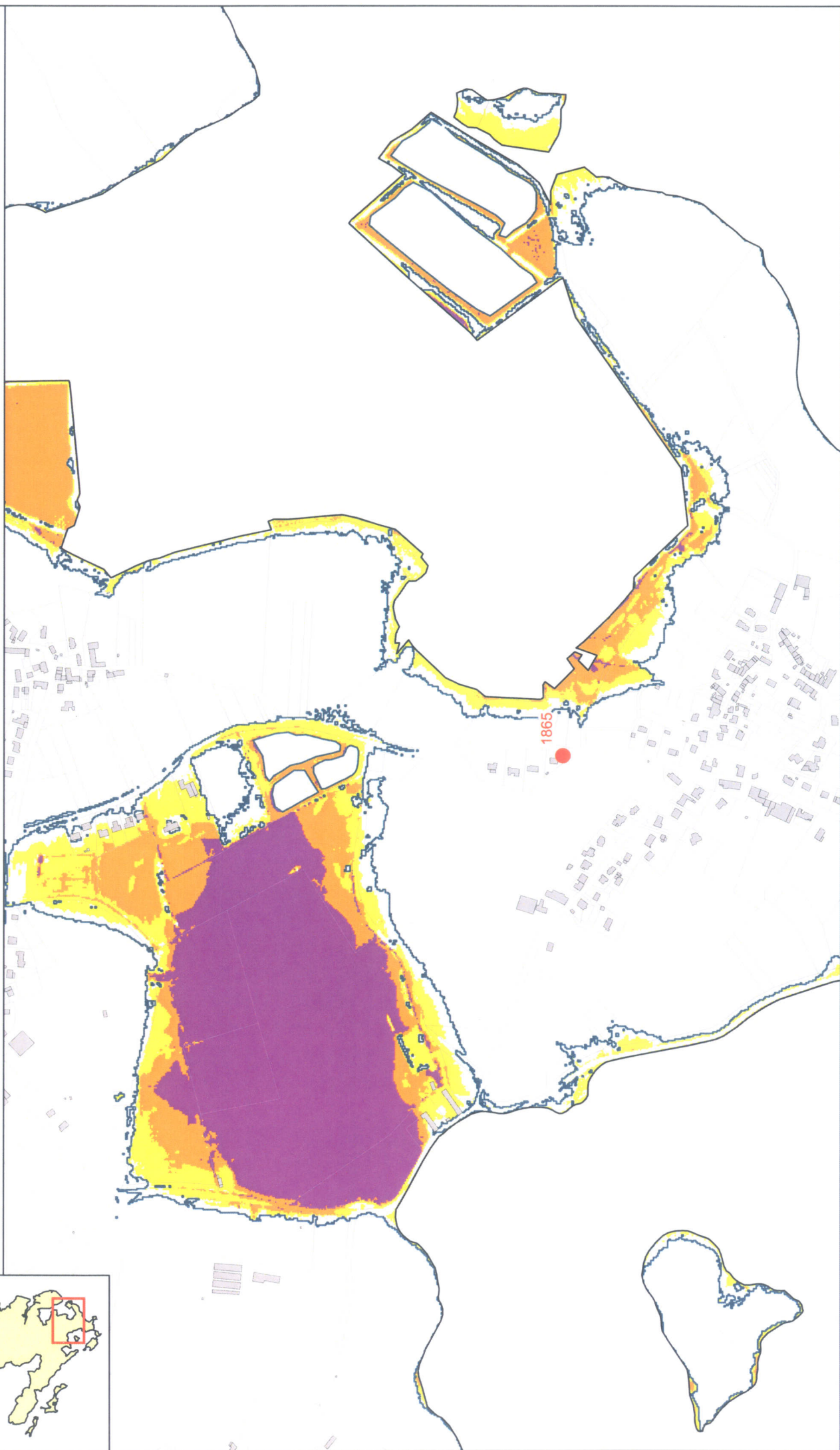
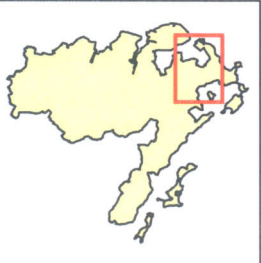
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



- Aléa centennal + 20 cm**
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
  - Cordon dunaire
  - Digue
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)
- Parcelle**
  - Bâtiment
  - Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



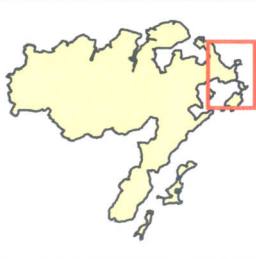
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

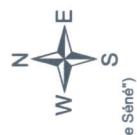
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



- Aléa centennal + 20 cm**
  - Faible (Yellow)
  - Moyen (Orange)
  - Fort (Purple)
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
  - Cordon dunaire (Blue line)
  - Digue (Green line)
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forfataire 100m) (Red diagonal lines)
- Parcelle**
  - Bâtiment (Grey rectangle)
  - Limite de l'aléa centennal + 60 cm (Blue outline)

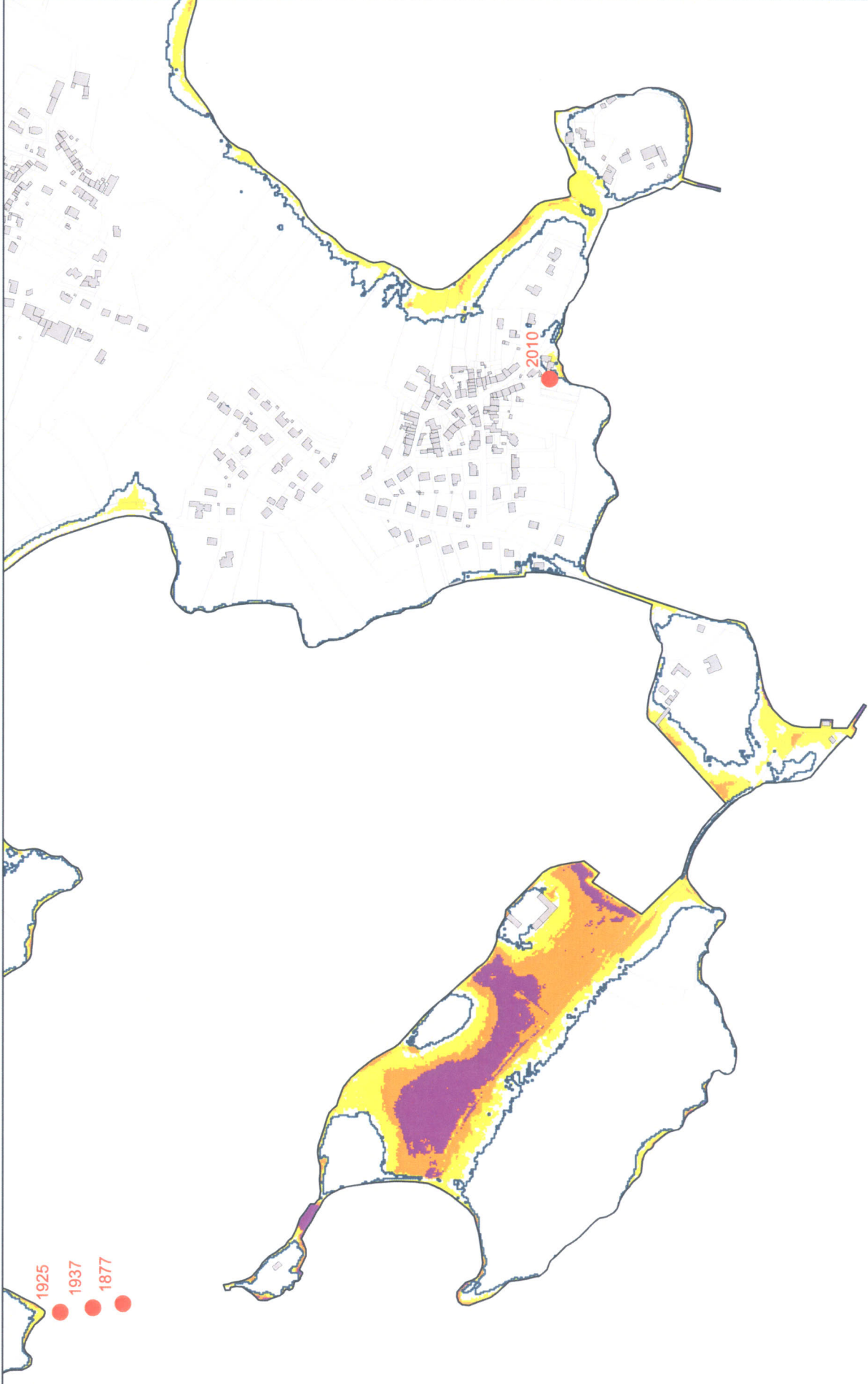
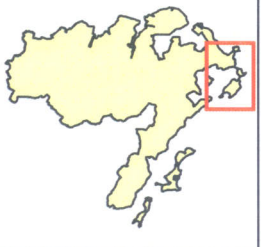
- Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")
  - (Red dot)
- Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))



Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2m/MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66  
 0 25 50 100  
 Mètres  
 Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



1925  
1937  
1877

**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Niveau centennal considéré : entre ±.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
 République Française

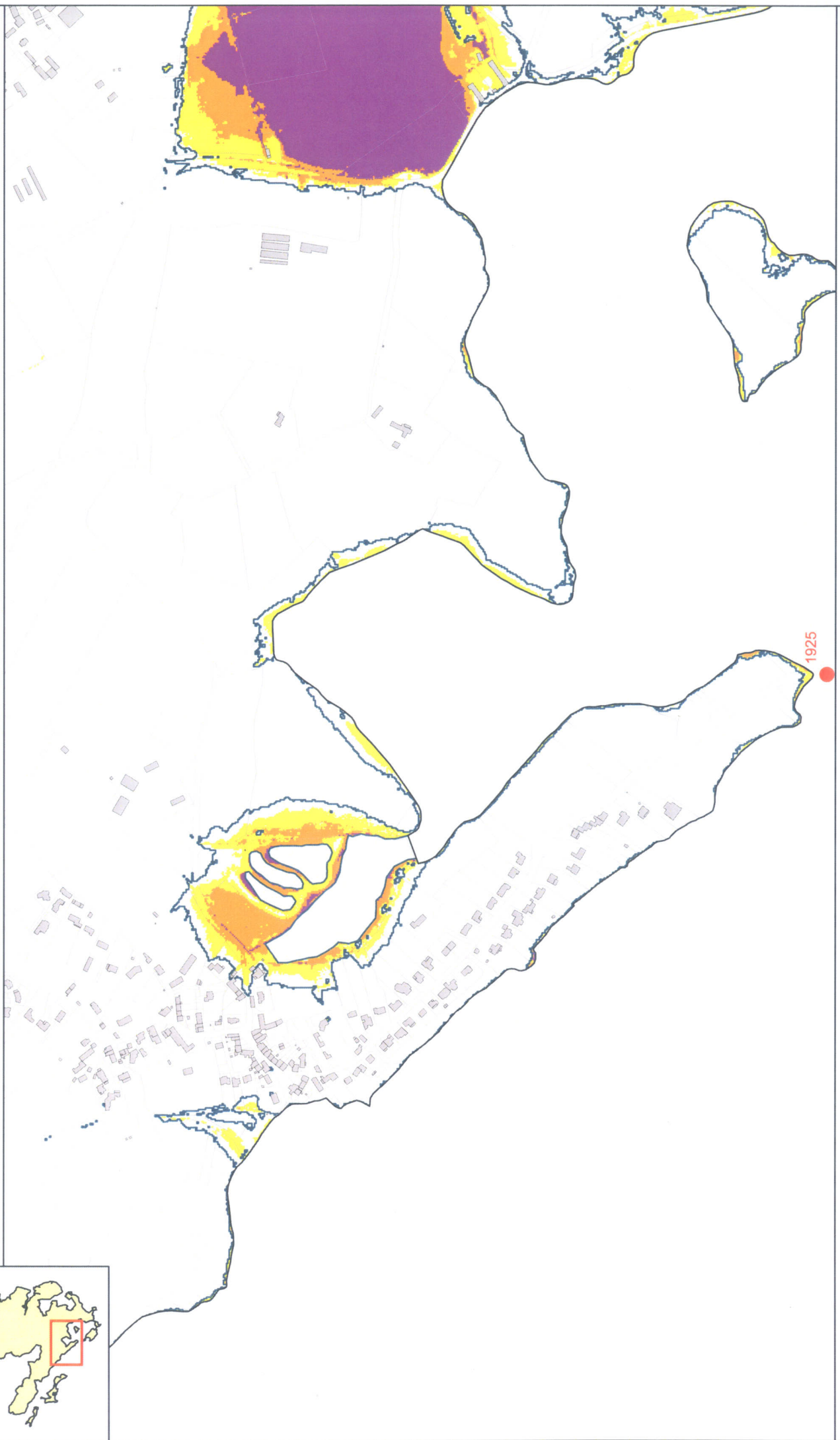
**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

0 25 50 100 Mètres



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 1925

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

**Compass:** N, E, W, S

**Legend:** Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

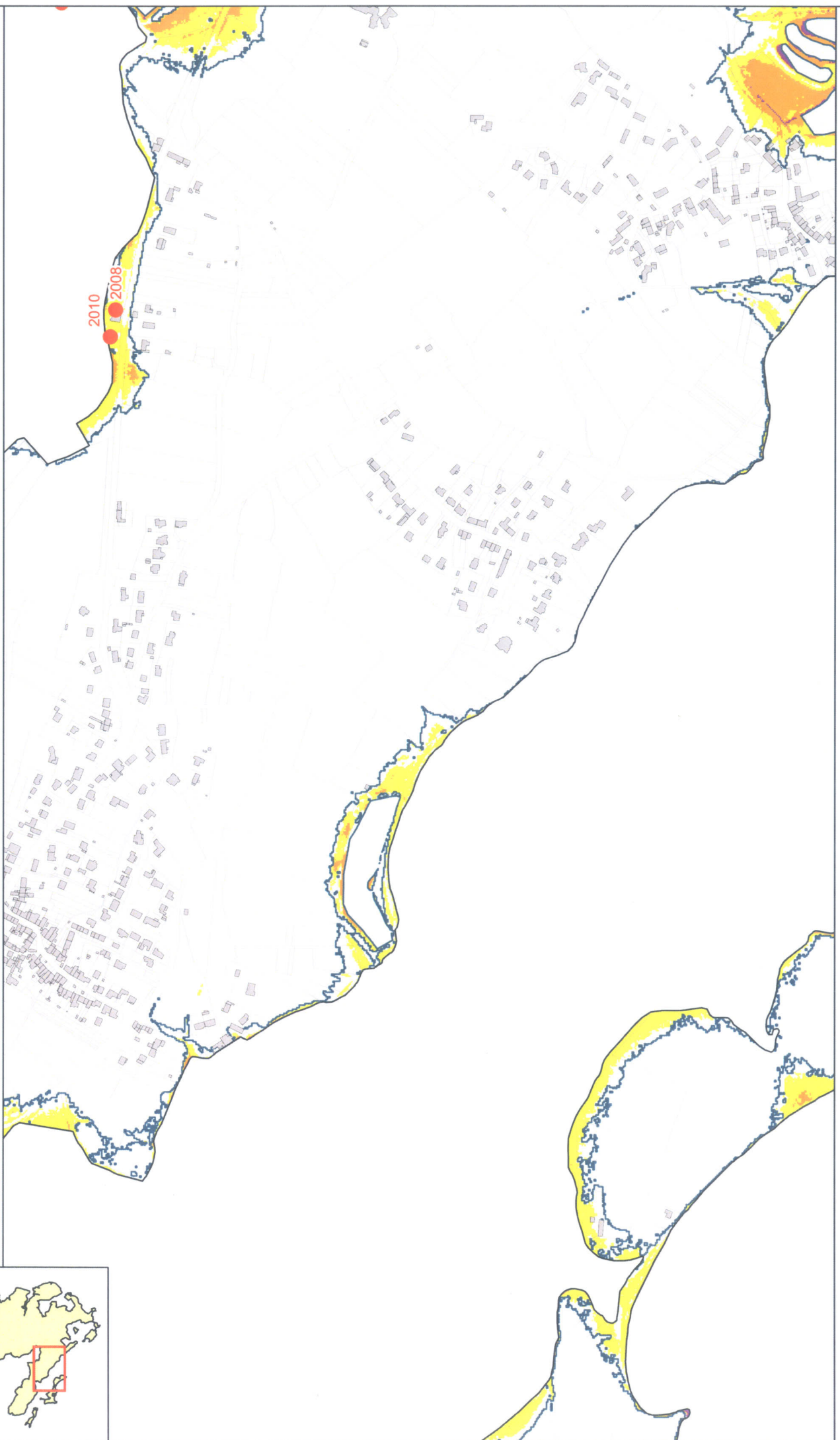
**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DD TM56

**Logos:** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

**Metadata:**  
 Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Niveau centennal considéré : entre 2,50 et 2,60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66

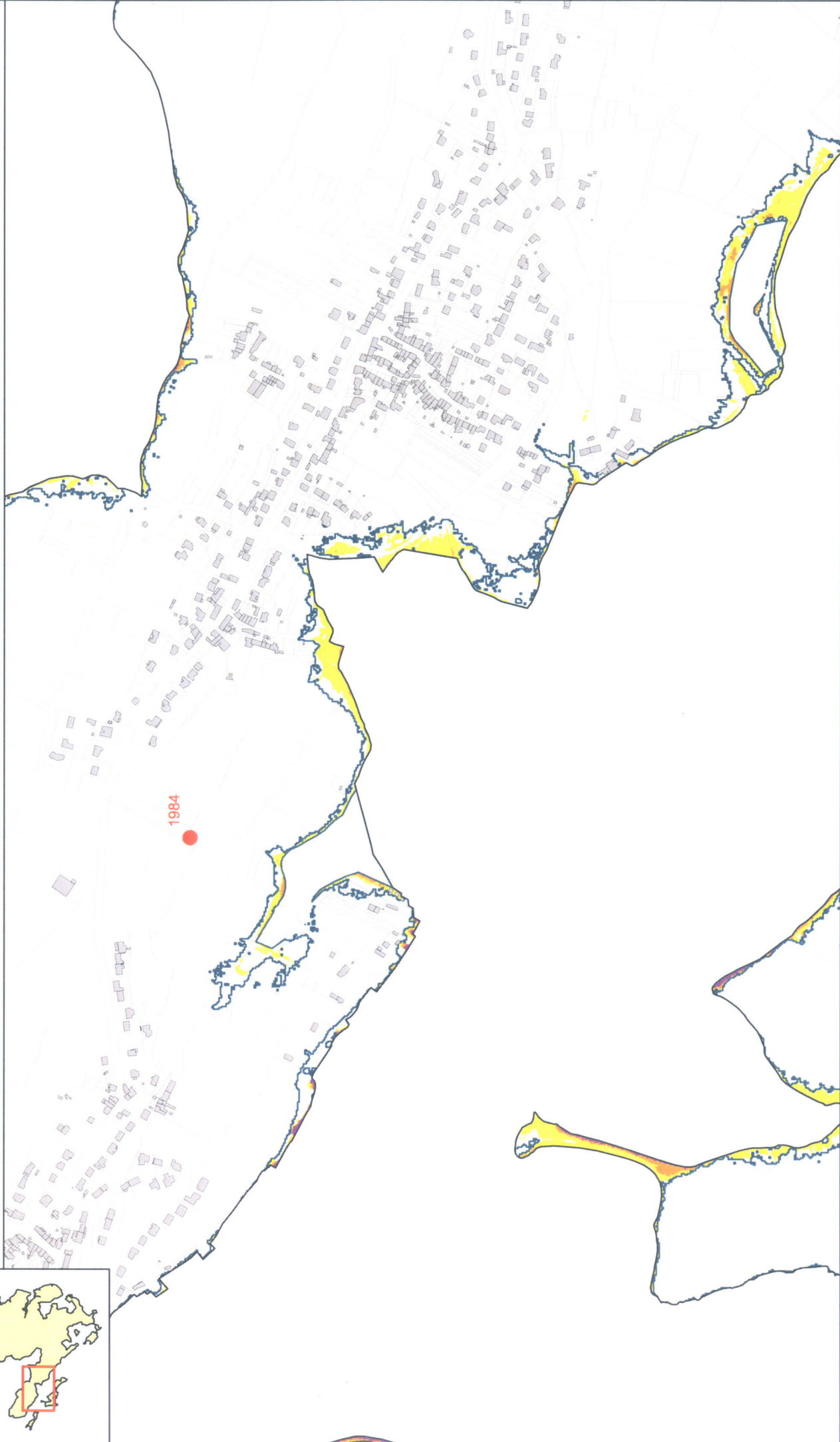
**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
 Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Mètres**  
 0 25 50 100

**N** **E**  
**W** **S**

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 1984

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2m/MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

**Logo :** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

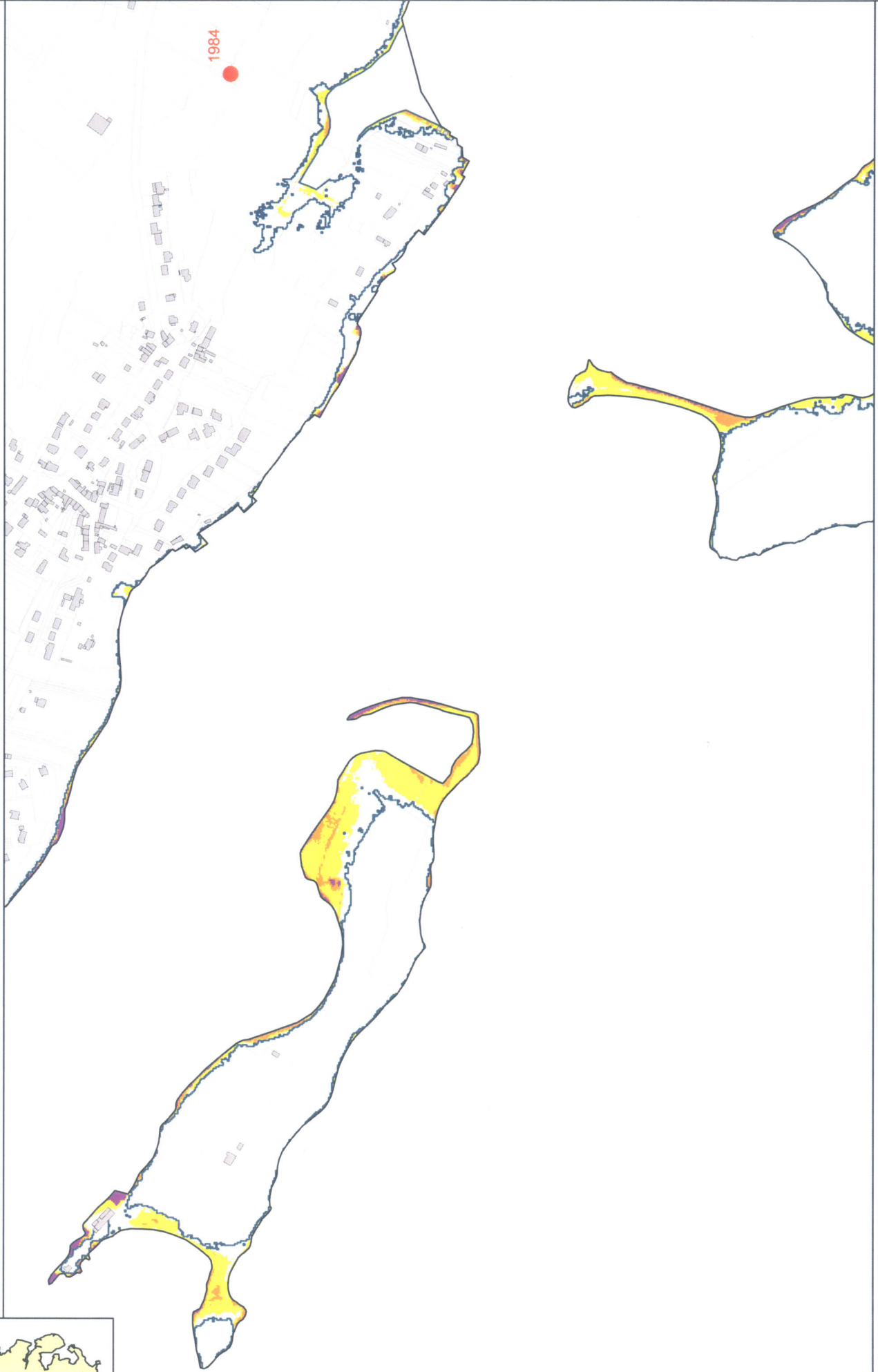
**Scale :** 0 25 50 100 Mètres

**Compass :** N, E, S, W



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



- Aléa centennal + 20 cm**
- Faible
  - Moyen
  - Fort
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
- Cordon dunaire
  - Digue
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle**
- Parcelle
  - Bâtiment
  - Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

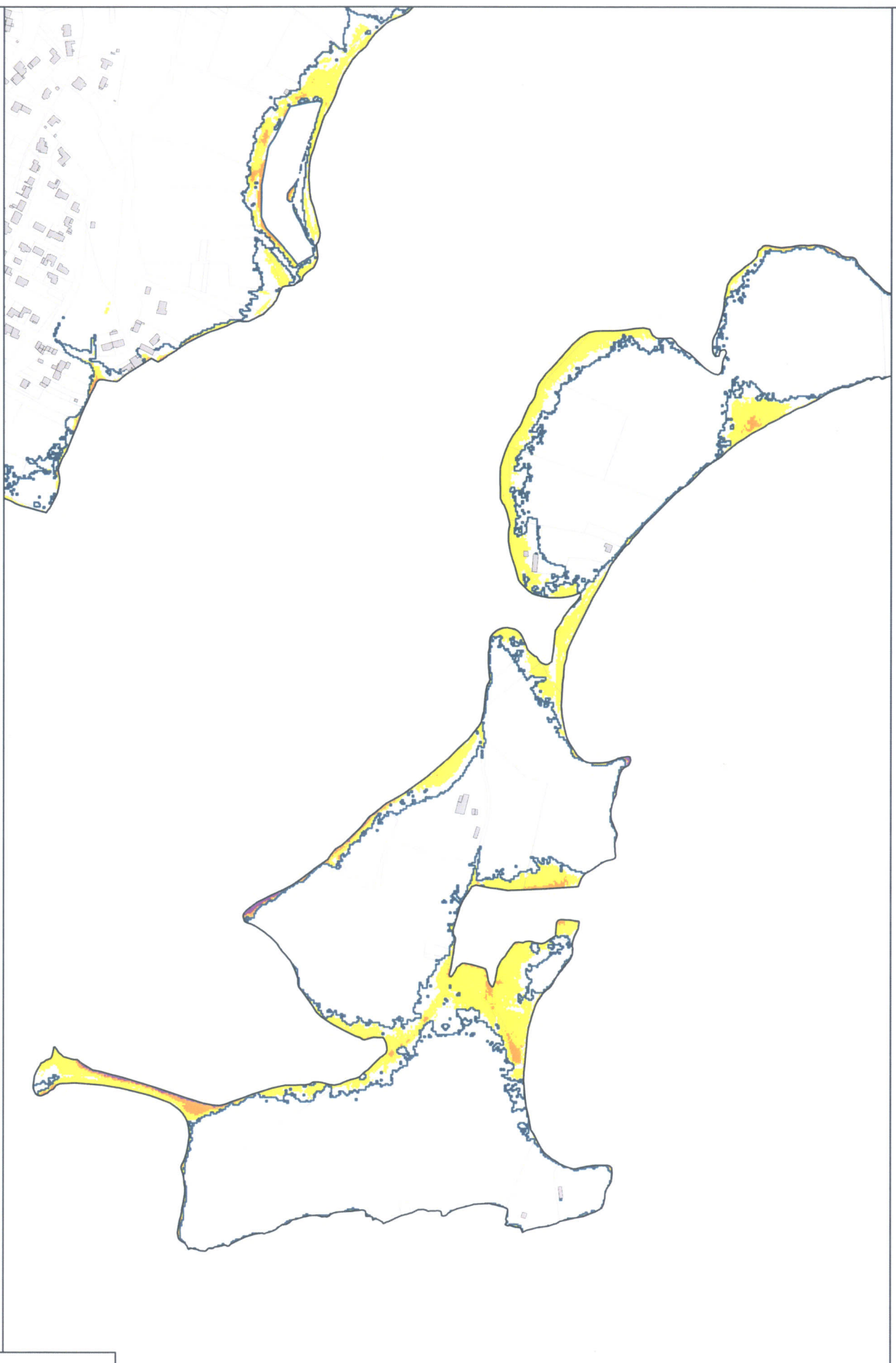
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

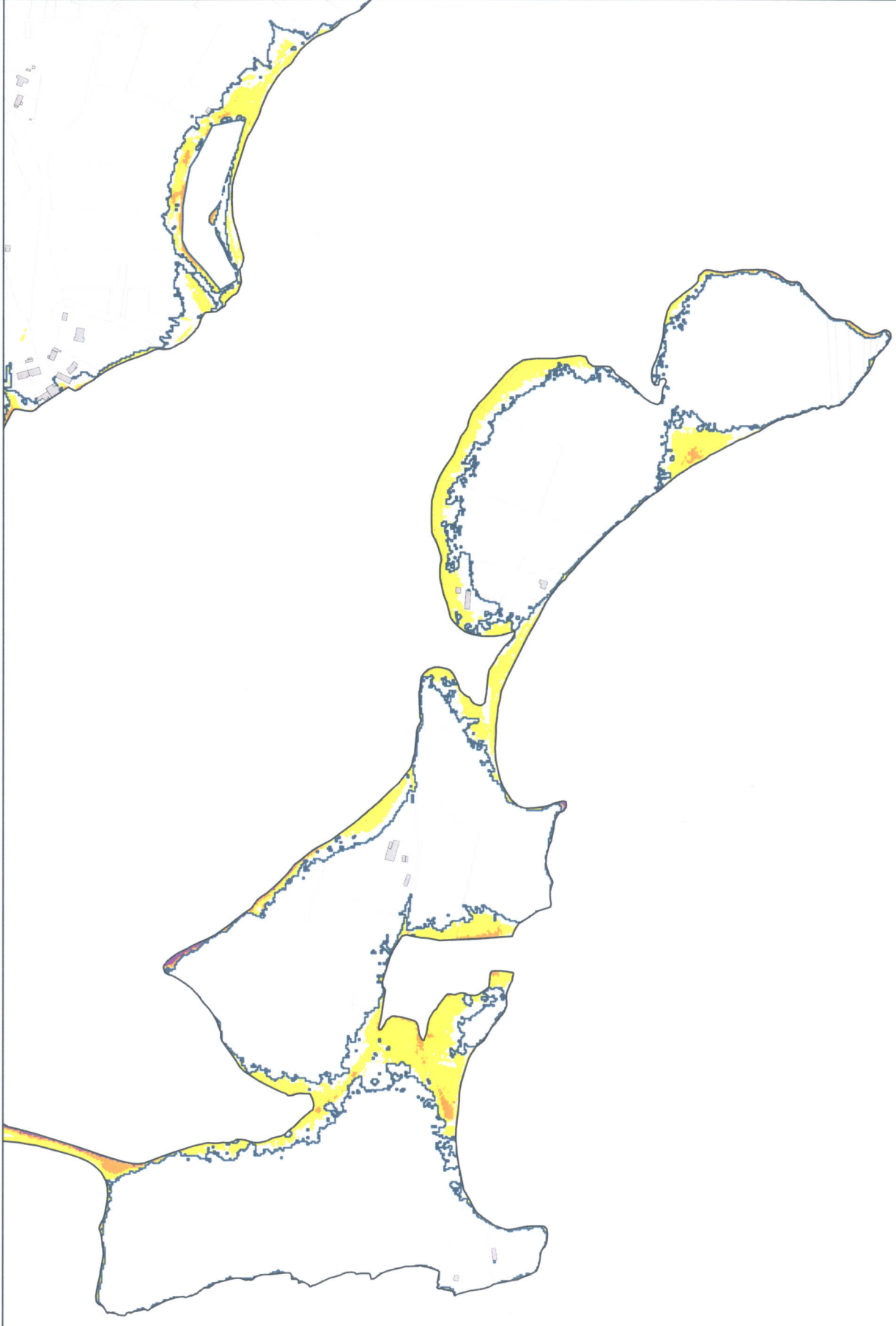
**Compass:** N, E, S, W

**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m.MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66

**Logos:**  
 République Française  
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
 Morbihan

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 20 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfataire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Narbonne

**Logo of the French Republic**

**Scale:** 0 25 50 100 Mètres

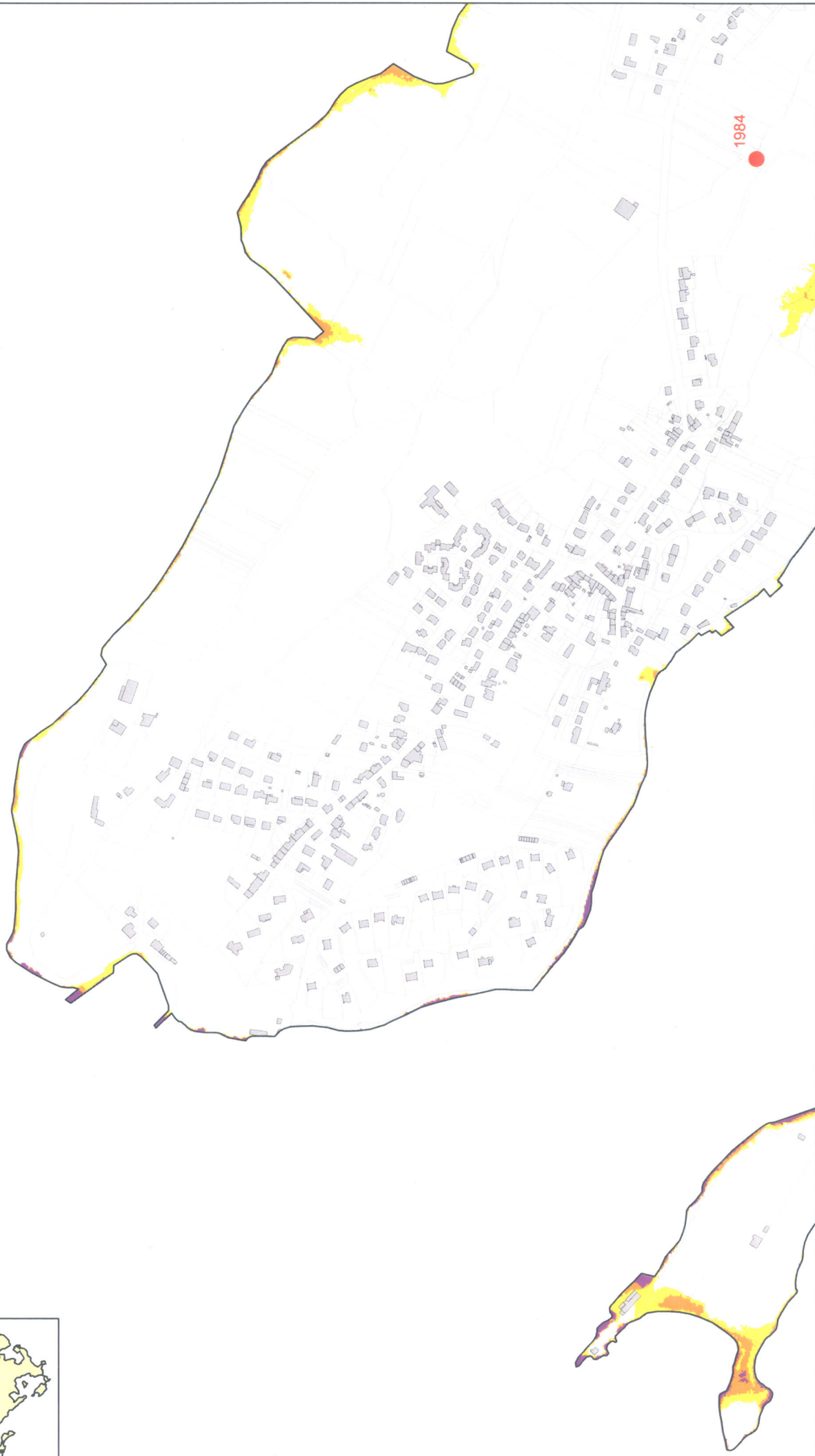
**Compass rose:** N, E, S, W

**Sources :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM66

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfataire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

**Logo of the French Republic**

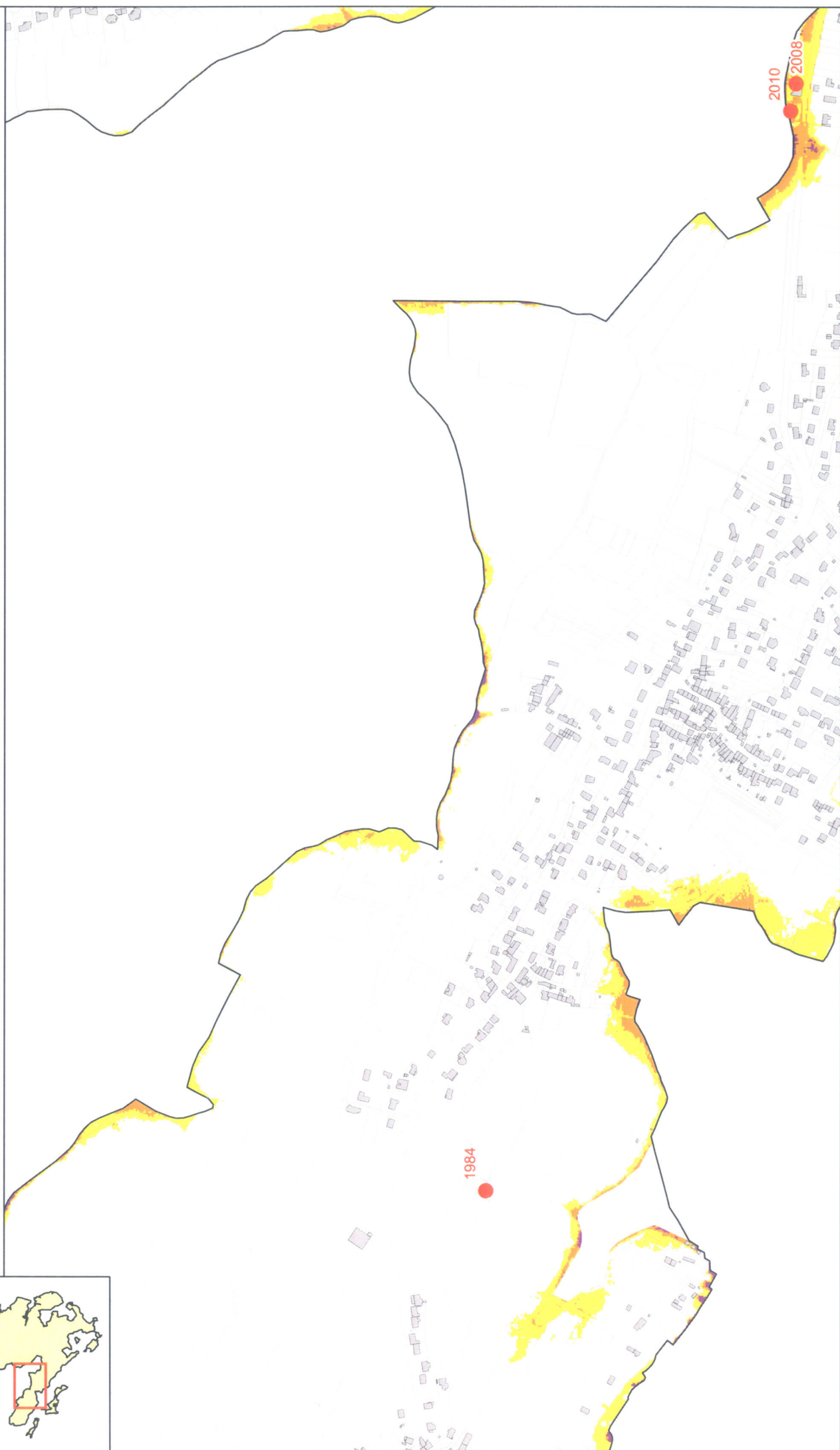
**Compass rose**

**Scale bar**: 0 25 50 100 Mètres

**Sources** : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastre : DDTM56

**Conception** : DHI  
**Date** : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçataire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

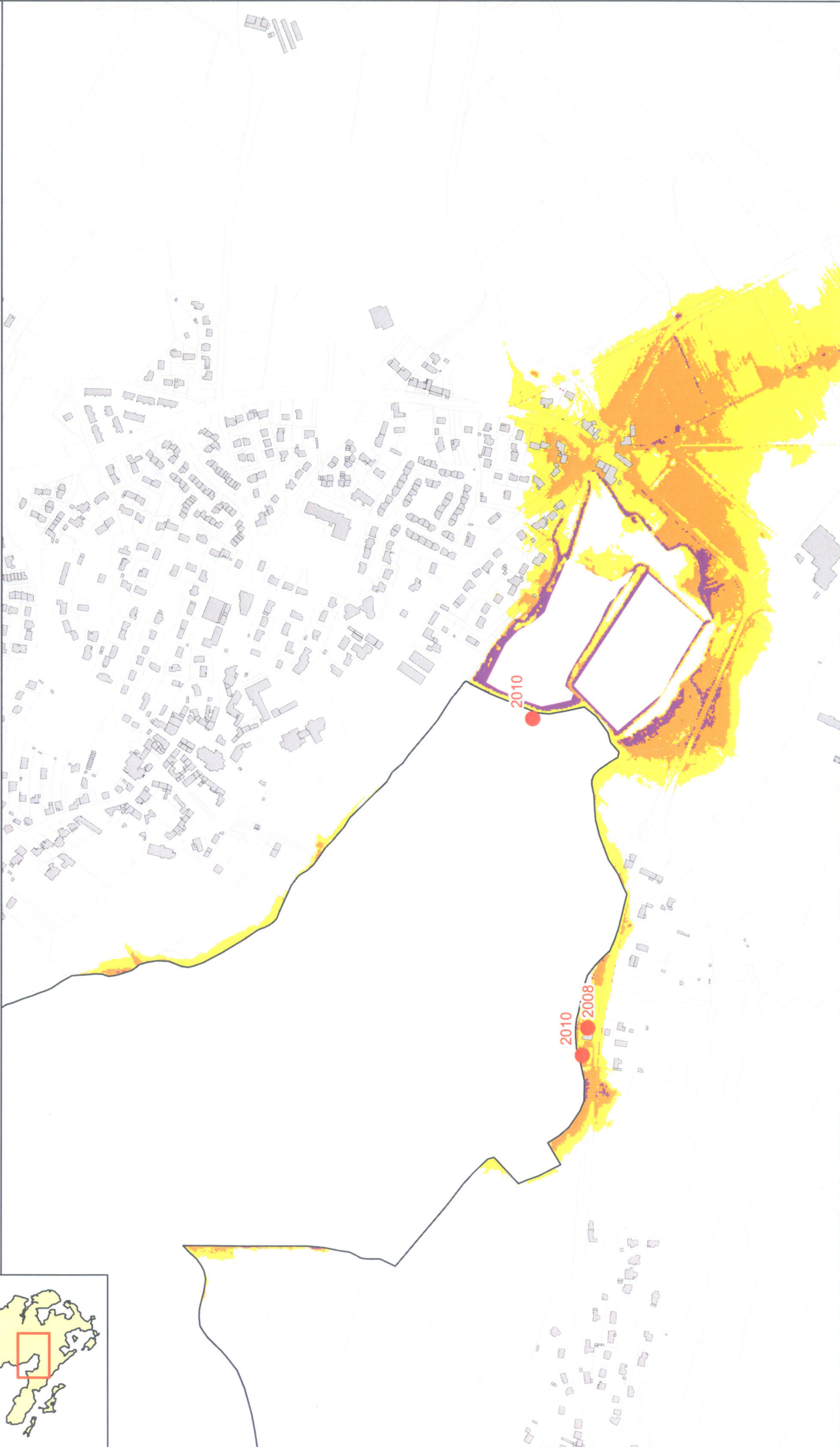
**Source :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2m/MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM66

**0 25 50 100 Mètres**

**Conception : DHI  
Date : Septembre 2011**

**Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Direction Départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
Morbihan**

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 2010
- 2008

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

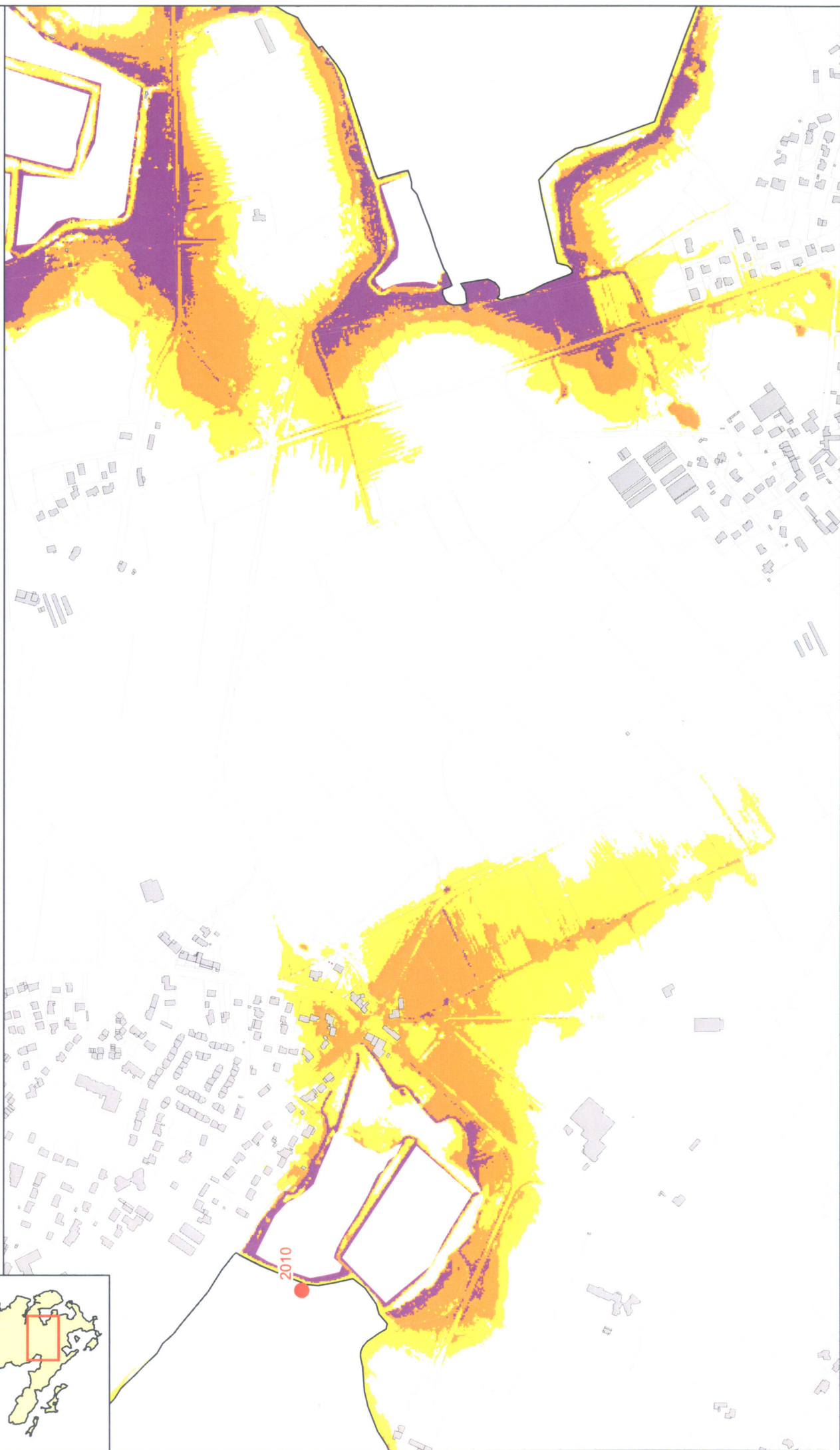
**Sources :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

0 25 50 100  
Mètres



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçalaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2,50 et 2,60 m NCGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Sources :**

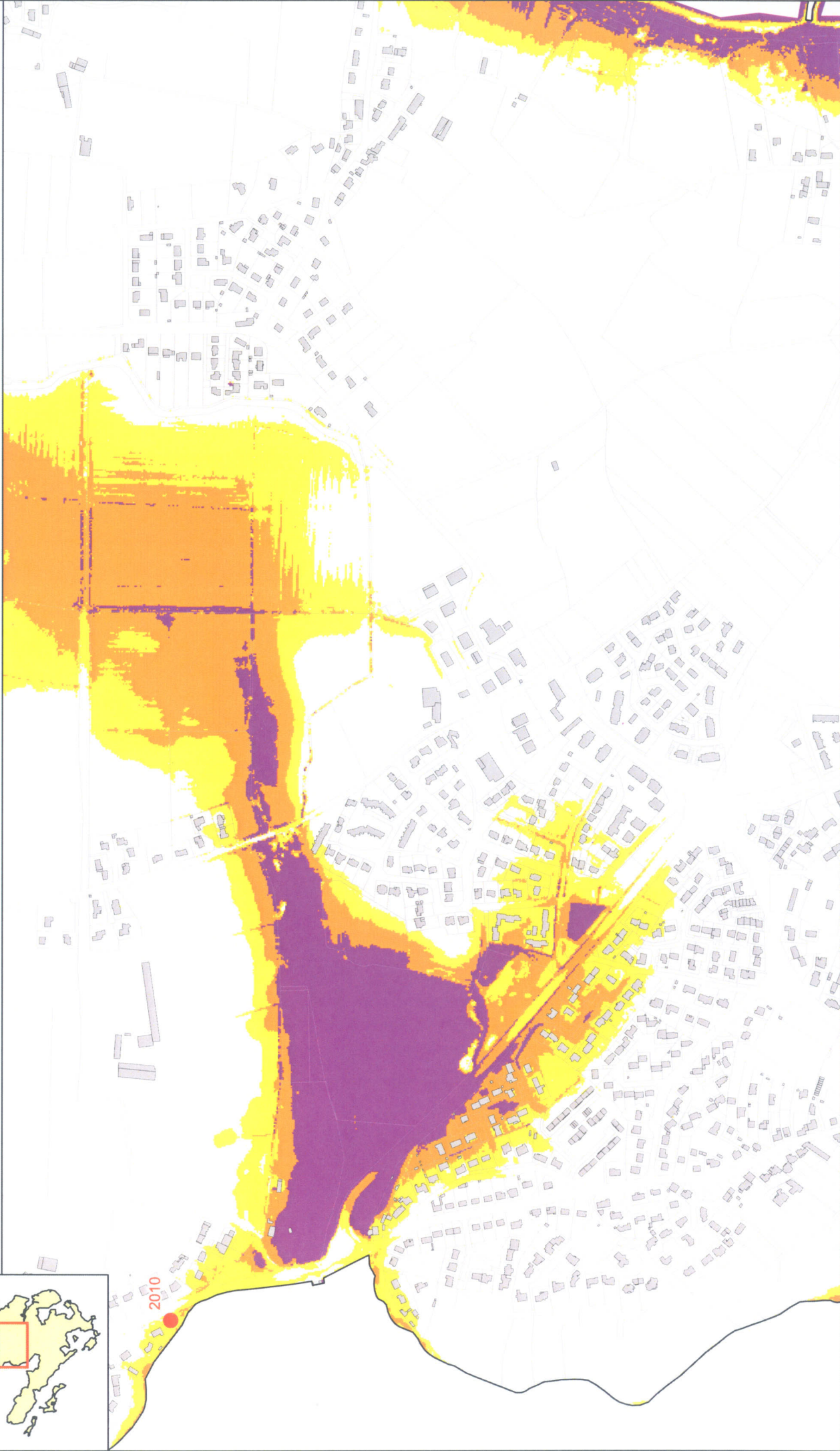
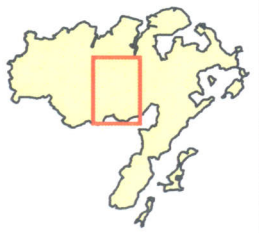
- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2 m MÉSURIÉS 2010
- Cadastré : DDTM66

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**0 25 50 100**  
Mètres

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfataire 100m)

**Parcelle**

- Parcelle
- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 2010



**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

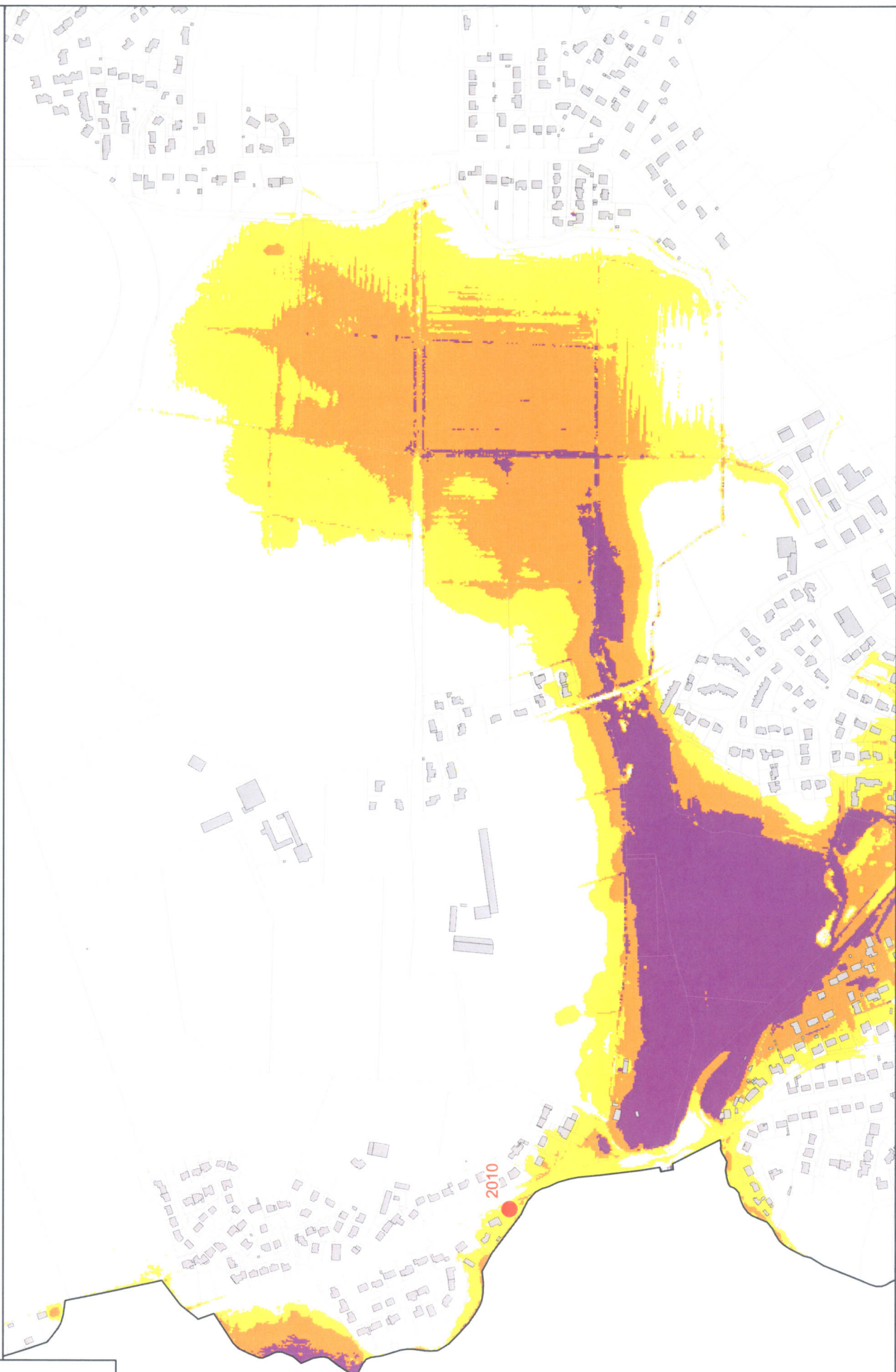
**0 25 50 100**  
 Mètres

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2,50 et 2,60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Sources :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2m MESURIS 2010
- Cadastré : DDTM66

**0 25 50 100 Mètres**

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Logo of the Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Brittany):**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Morbihan

**Compass rose:** N, E, S, W

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaltaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Sources :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010
- Cadastre : DDTM56

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

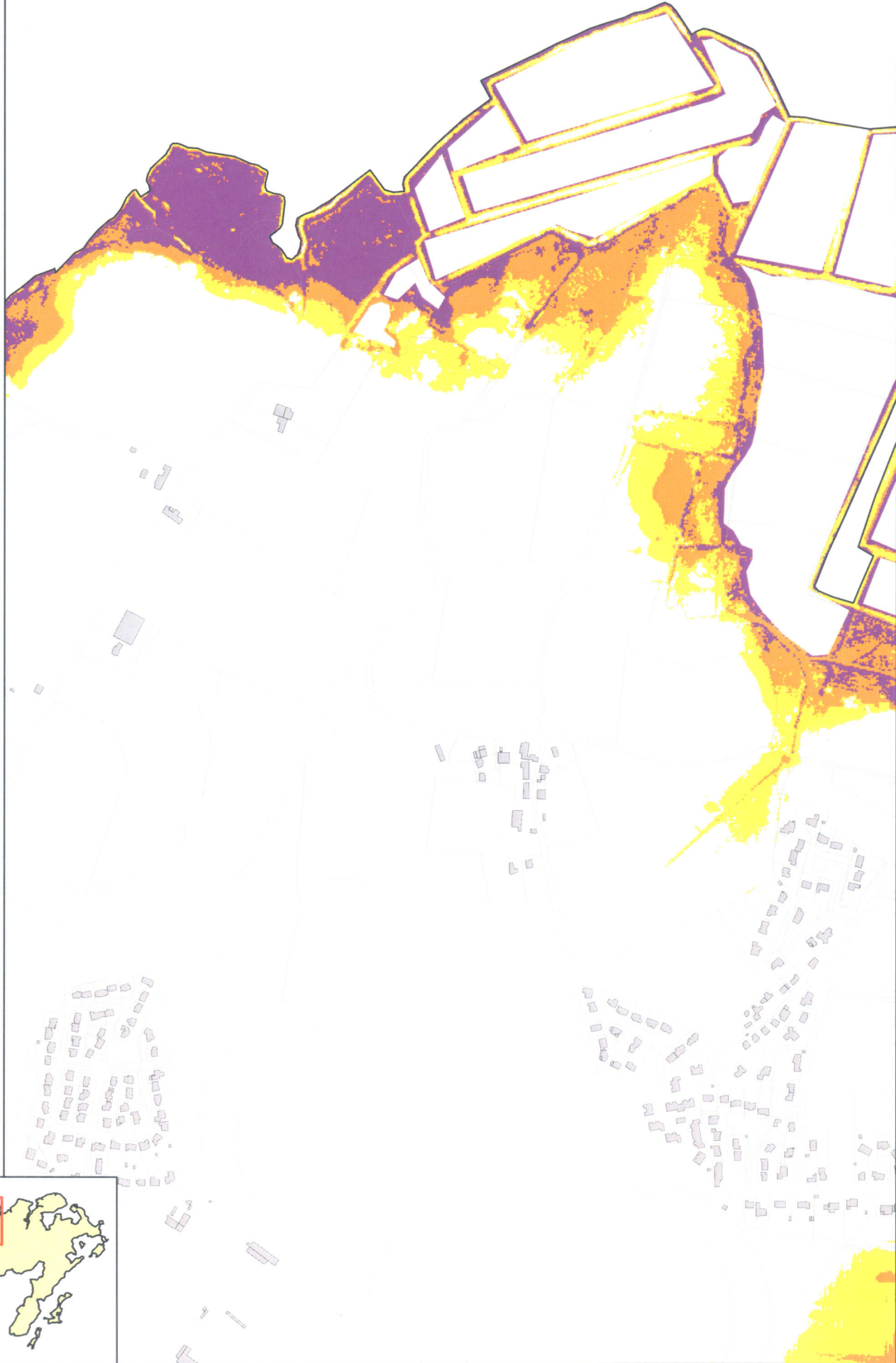
**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**0 25 50 100**  
Mètres

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Parcelle
- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**



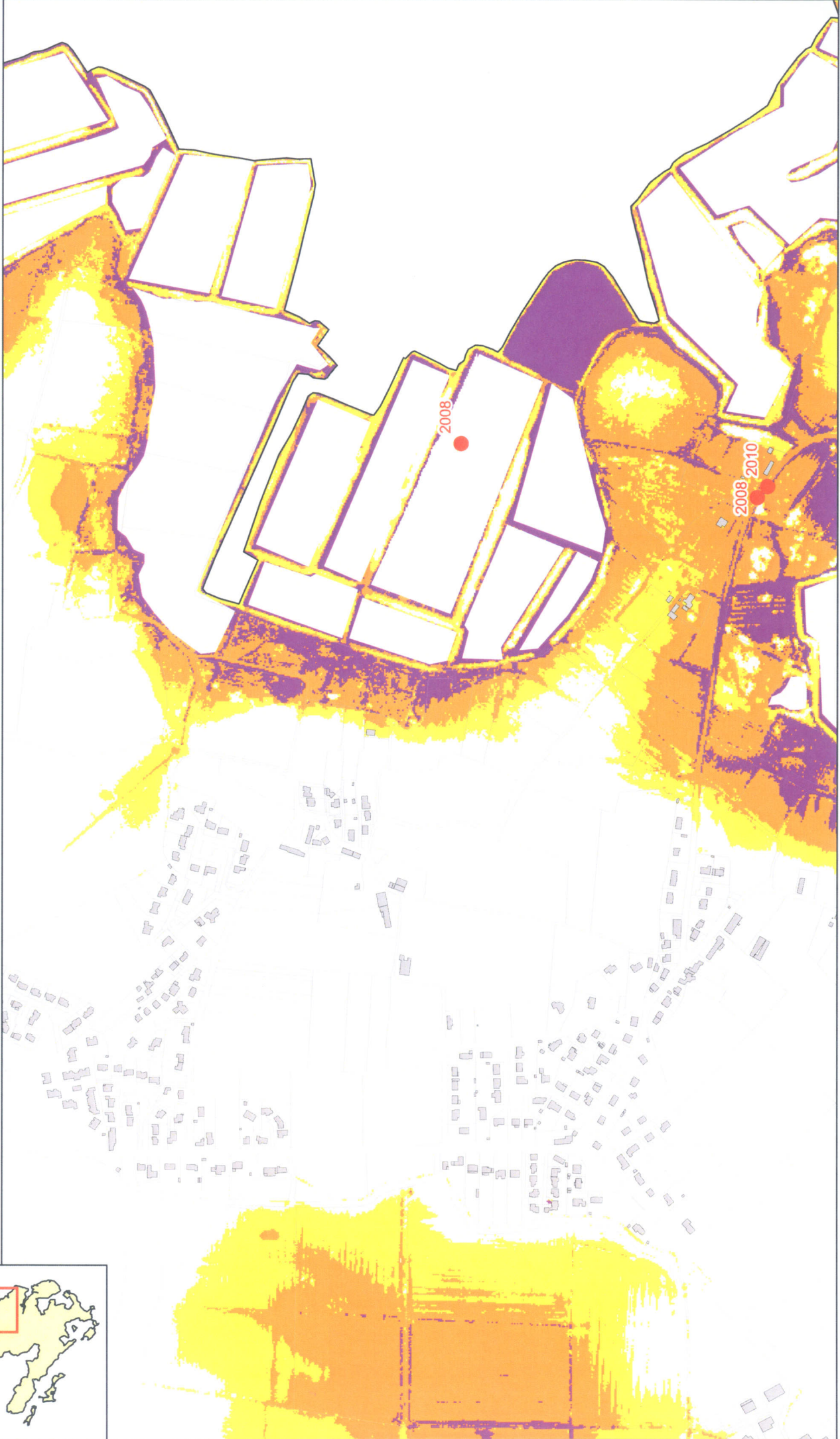
**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2 2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DD TM66

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçatoire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

**Logo :** République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

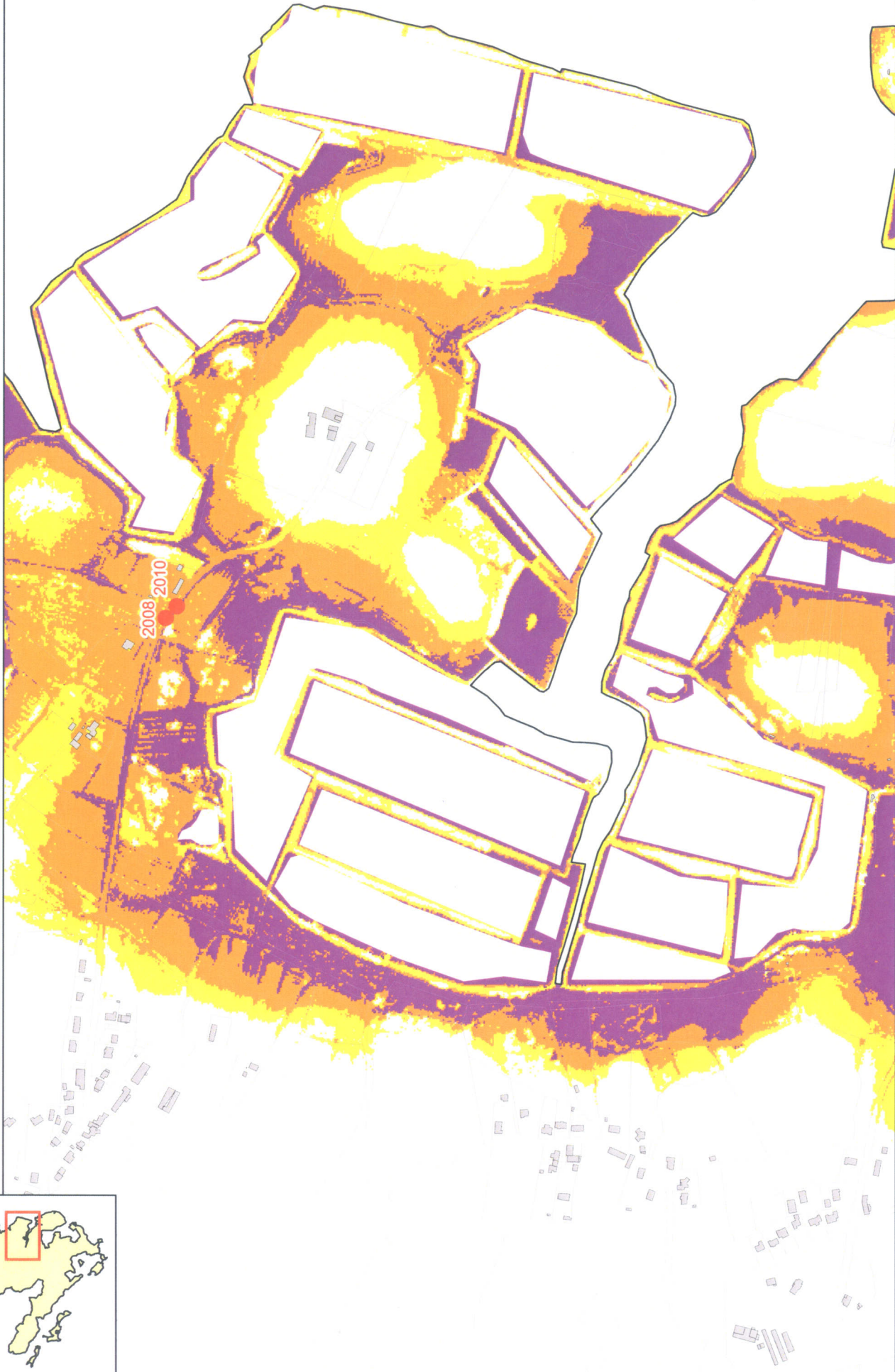
**Scale :** 0 25 50 100 Mètres

**Compass :** N, E, S, W



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Parcelle
- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 2008
- 2010



**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

0 25 50 100  
 Mètres

Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennial + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennial + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennial considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**2010**

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
NORTHAN

**Sources :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2'2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM66

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

0 25 50 100  
Mètres

N  
W E  
S



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



- Aléa centennal + 60 cm**
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
  - Cordon dunaire
  - Digue
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forfaltaire 100m)
- Parcelle**
- Bâtiment**

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))



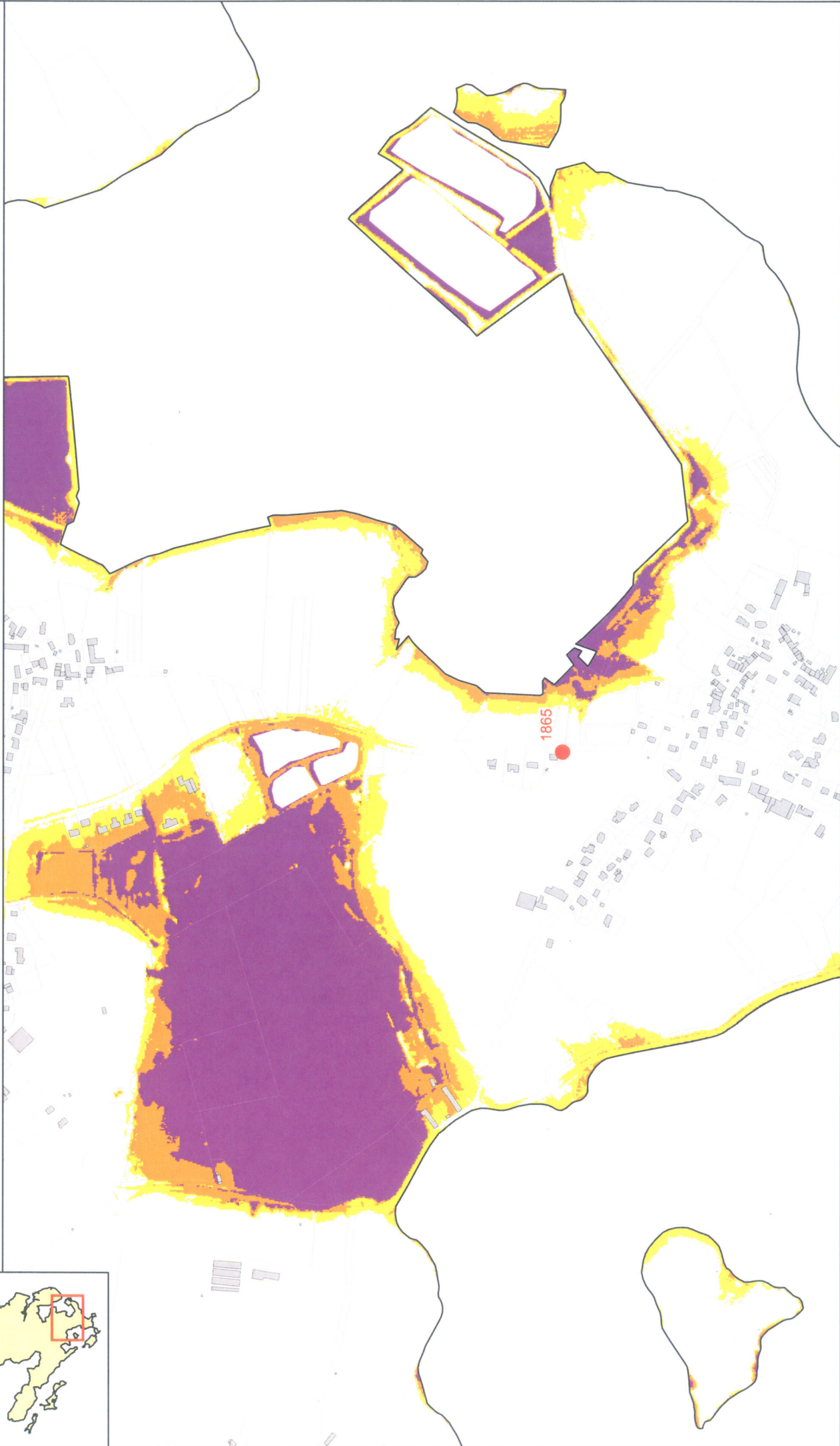
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2m MESURIS 2010  
Cadaastre : DD TM66

0 25 50 100  
Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Séné



- Aléa centennal + 60 cm**
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
- Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**
  - Cordon dunaire
  - Digue
  - Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)
- Parcelle**
  - Parcelle
  - Bâtiment
- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**
  - 1865

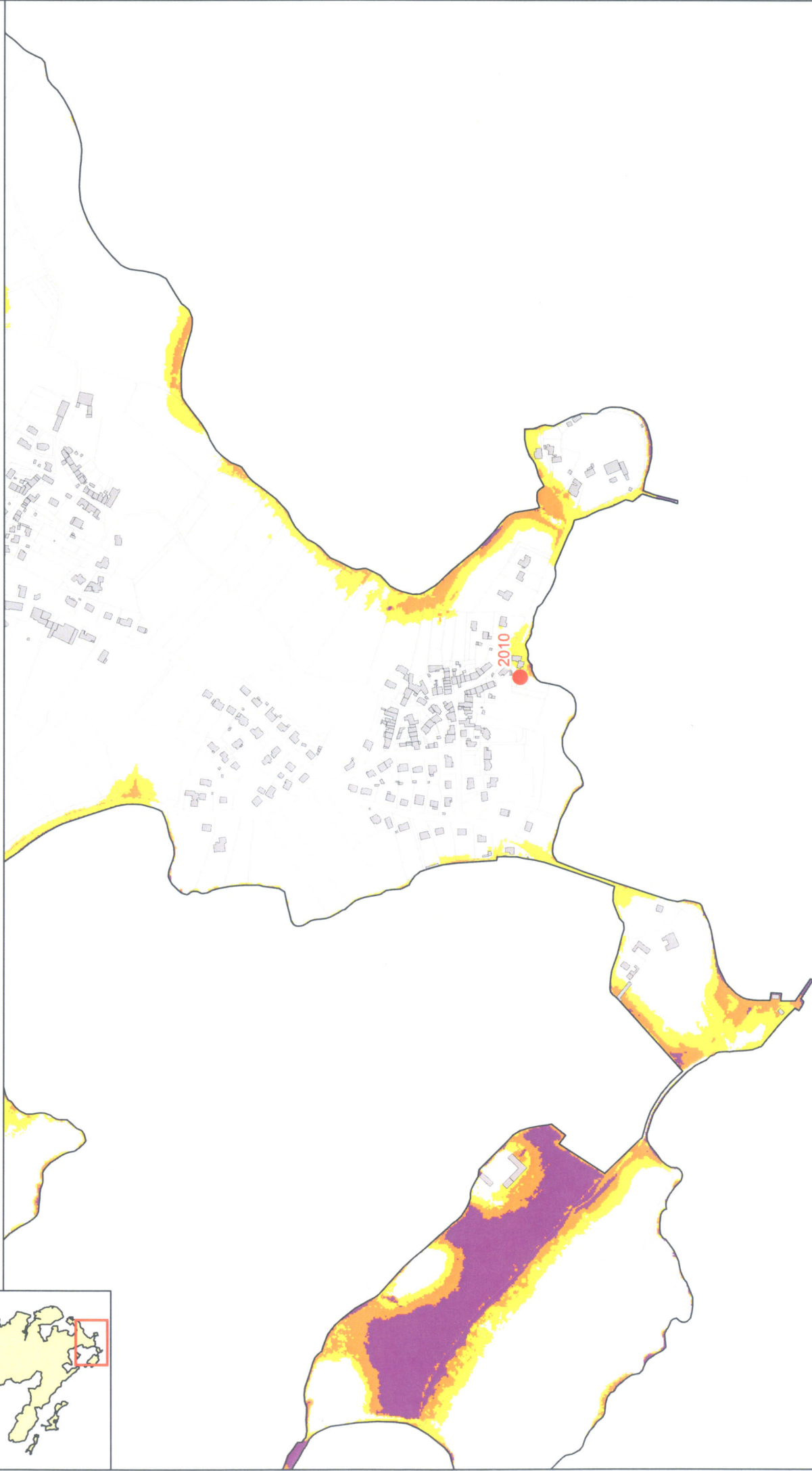


Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56  
 0 25 50 100  
 Mètres  
 Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçataire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 2010

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

**Source :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

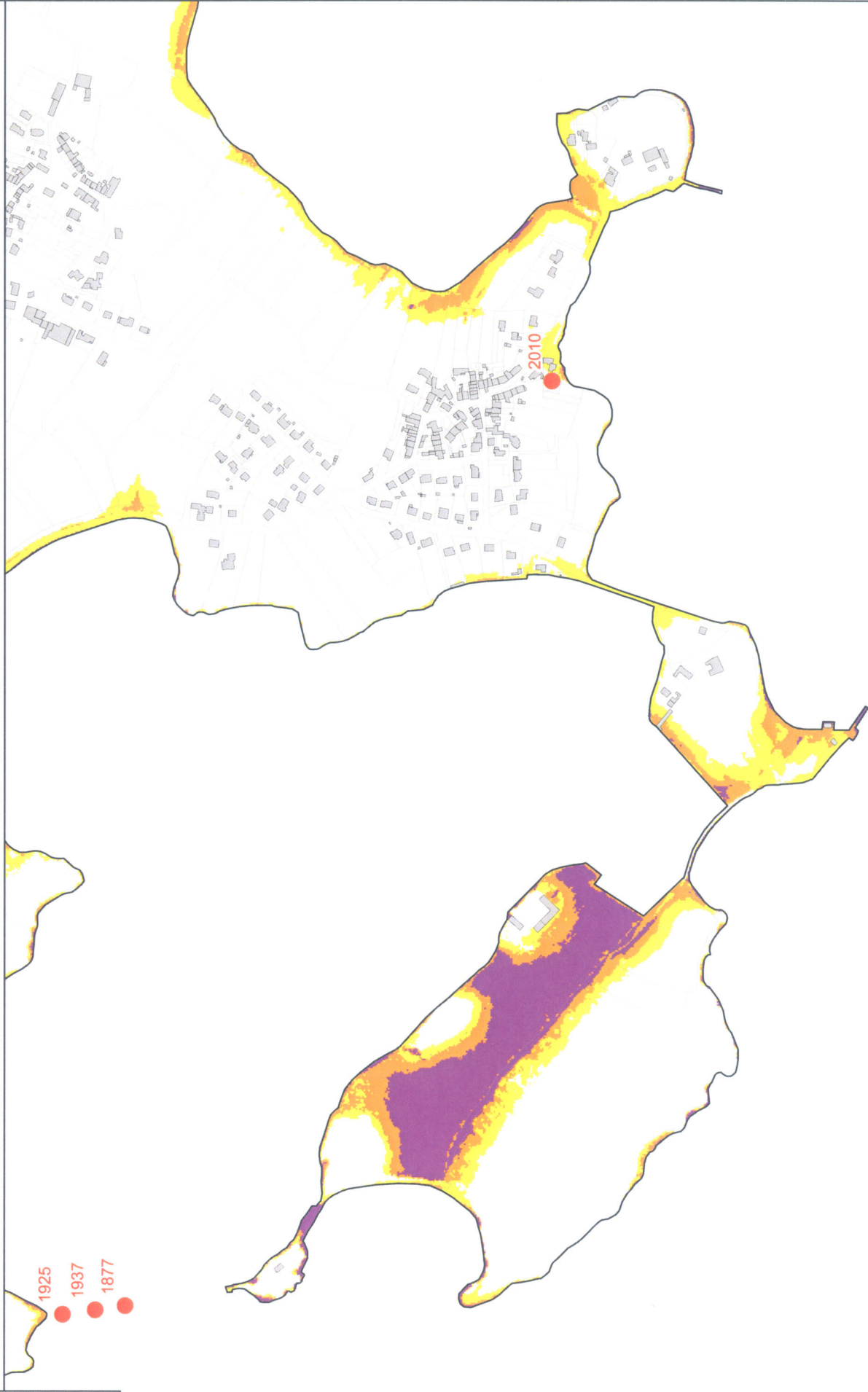
**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

0 25 50 100  
Mètres

Liberté • Égalité • Fraternité  
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
 Direction Départementale  
 des Territoires  
 et de la Mer  
 Morbihan

N S  
 W E

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennial + 60 centimètres Commune de Séné



1925  
1937  
1877

**Aléa centennial + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennial considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Sources :**  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 25m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM86

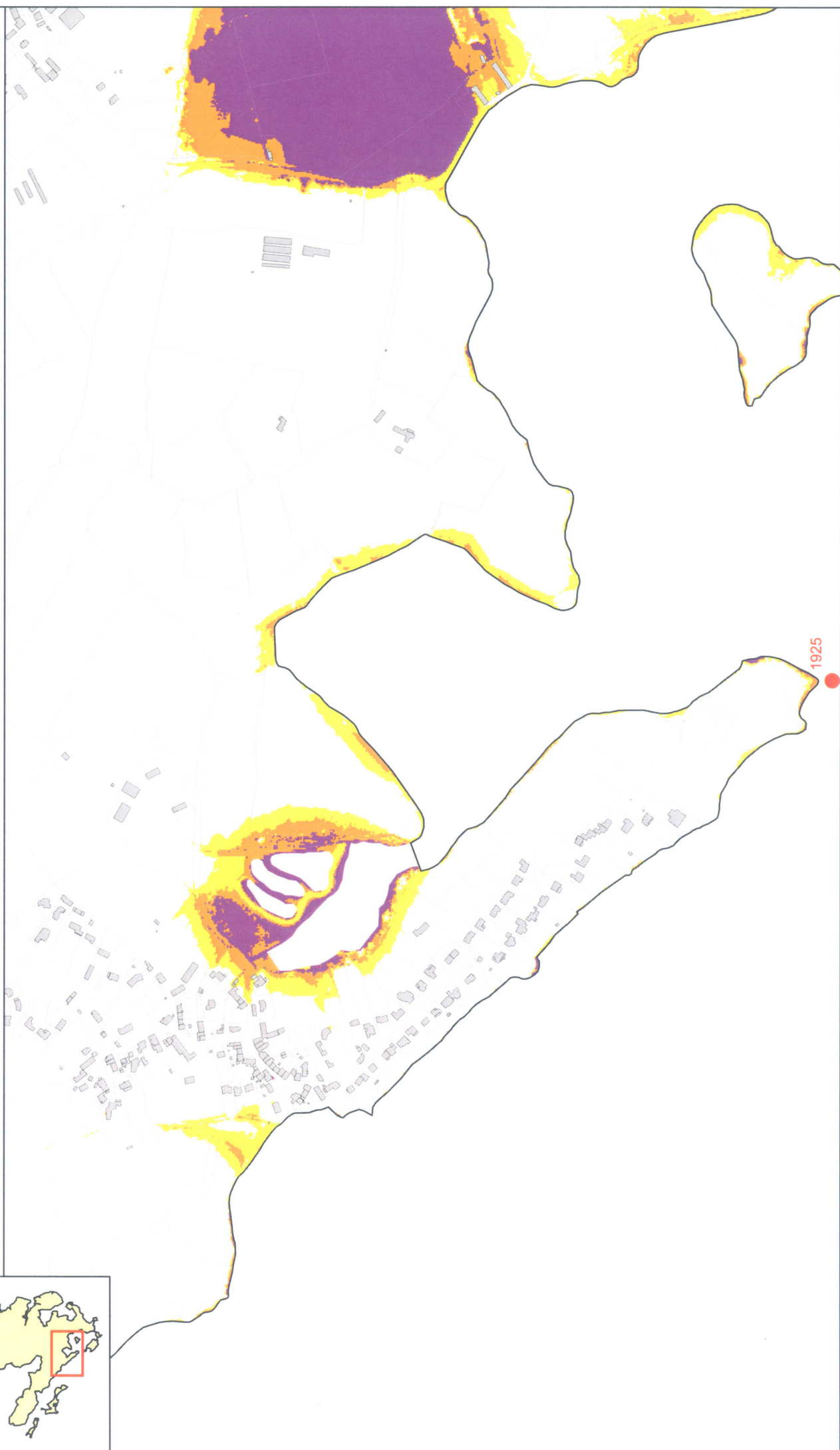
**Conception :** DHI  
**Date :** Septembre 2011

0 25 50 100  
Mètres

Logo of the French Republic: République Française, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Morbihan

Compass rose showing North (N), South (S), East (E), and West (W).

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 1925

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2m/MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
 Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

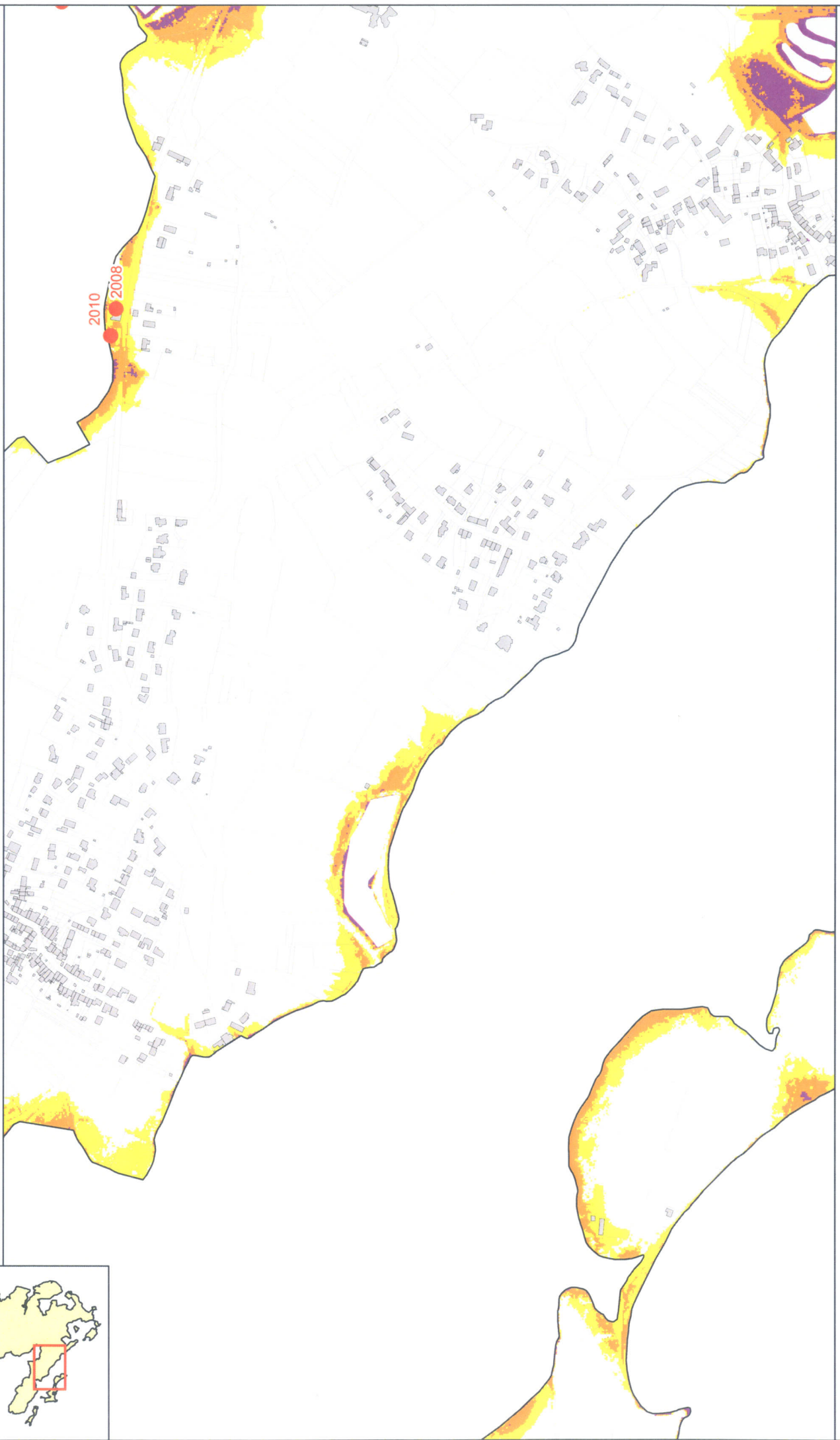
**Mètres**  
 0 25 50 100

**N** **E**  
**W** **S**



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Séné



2010  
2008

**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné")**

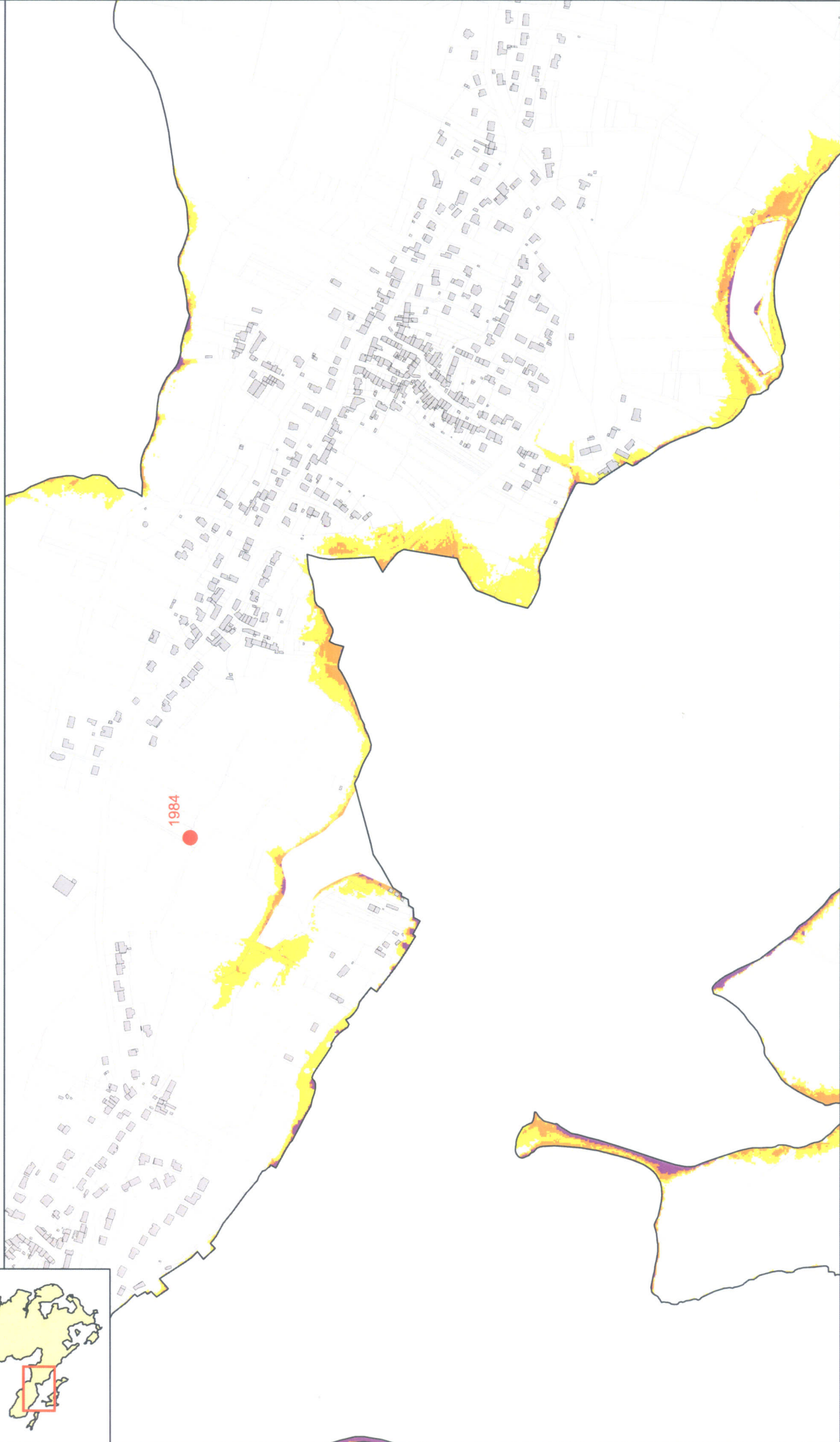
**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DD TM56

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
 Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Mètres**  
 0 25 50 100

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Parcelle**

- Parcelle
- Bâtiment

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Sources :**  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2Zm/MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM66

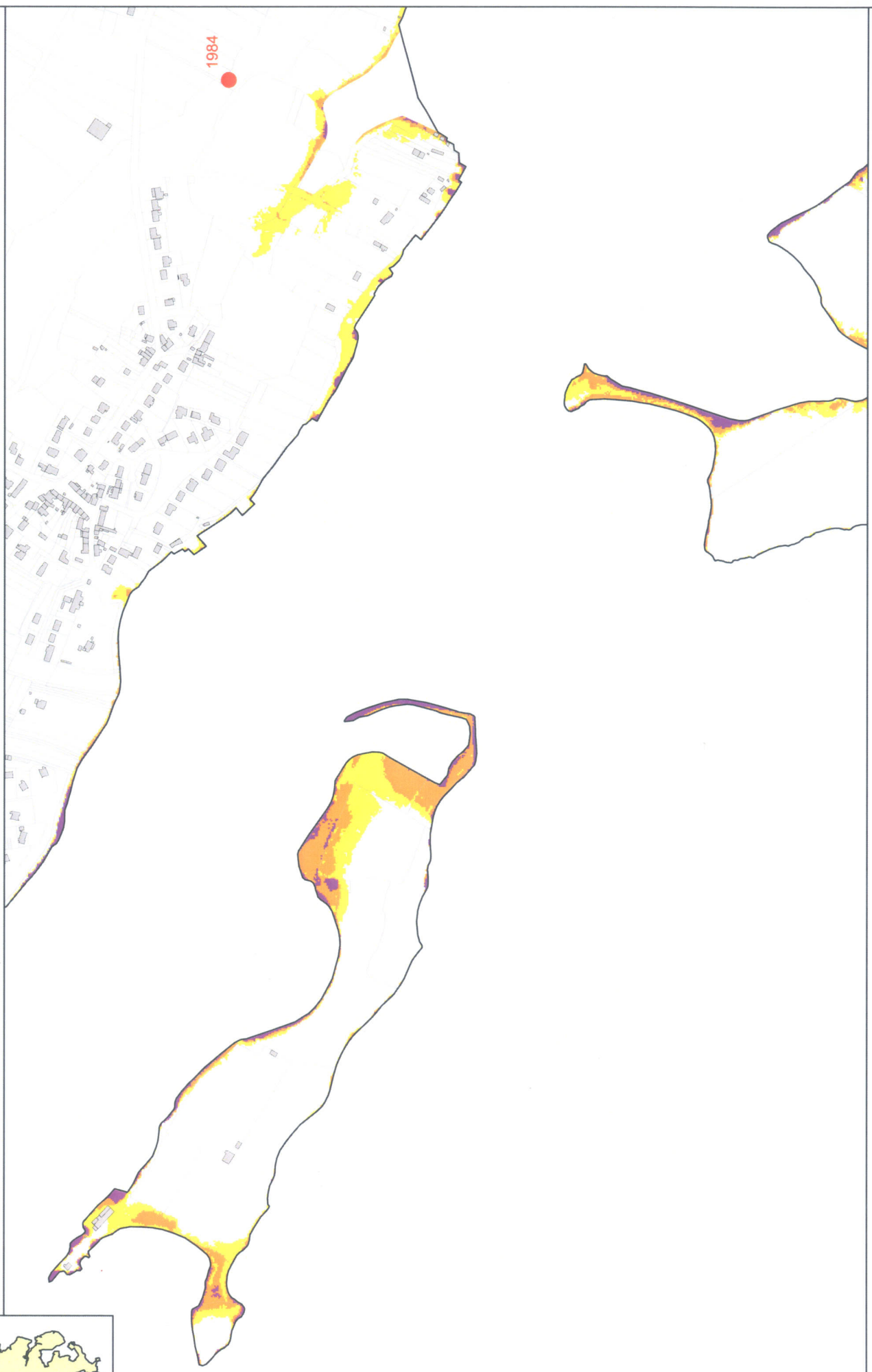
**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Mètres**  
 0 25 50 100

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
 Direction Départementale  
 des Territoires  
 et de la Mer  
 Morbihan

**N** **E**  
**W** **S**

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfalaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Sources :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2m.MESURIS 2010
- Cadastré : DDTM66

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**Mètres**

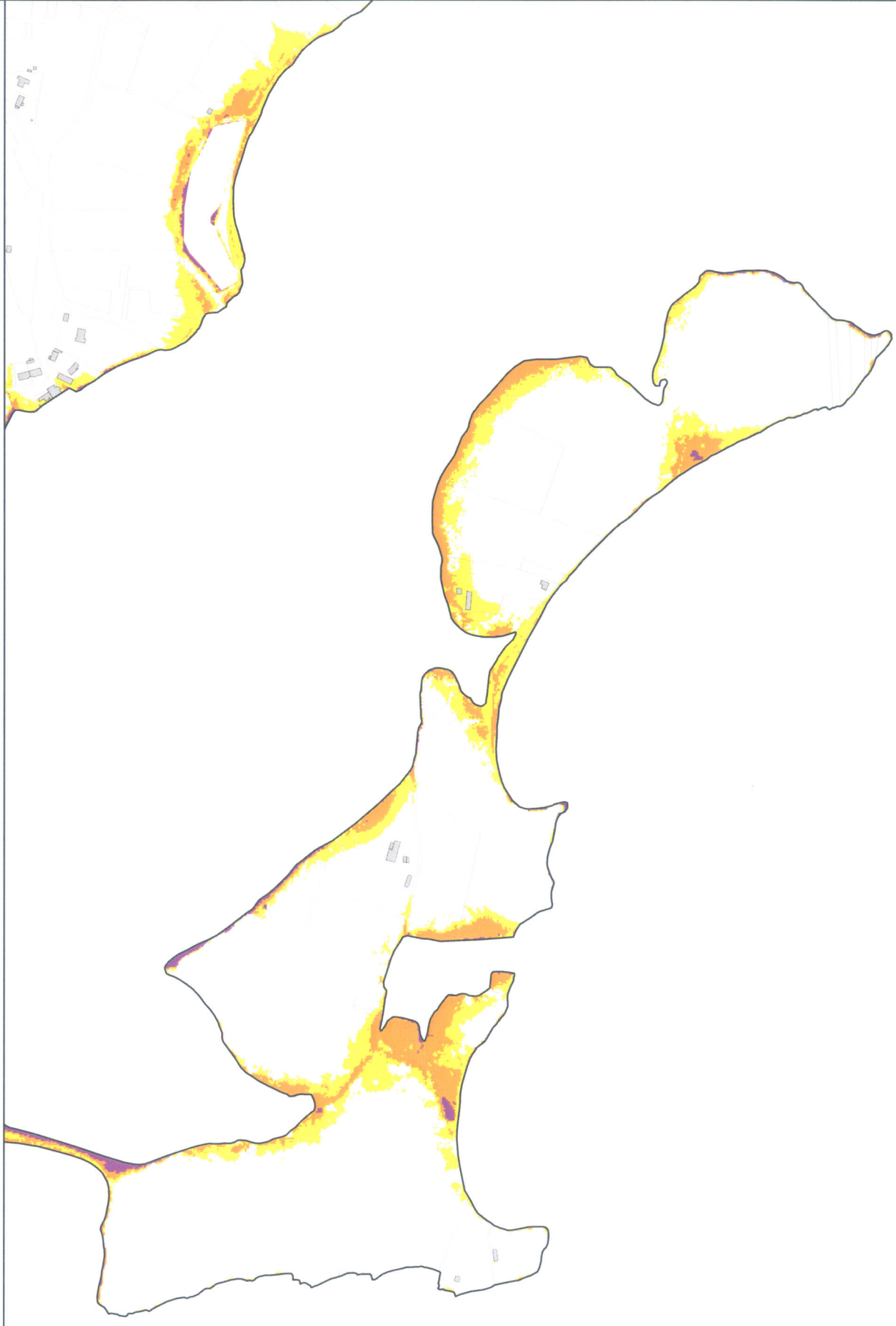
0 25 50 100

N E  
W S





# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Séné



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forçaitaire 100m)

**Parcelle**

- Bâtiment

**Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")**

- 

**Niveau centennal considéré : entre 2.50 et 2.60 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Séné"))**

**Sources :**

- Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
- Topographie : MNT 2m/MESURIS 2010
- Cadastre : DDTM66

**0 25 50 100**  
Mètres

**Conception : DHI**  
**Date : Septembre 2011**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté • Égalité • Fraternité  
**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Morbihan

# Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

## 1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

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 oeuvre 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 R111-2.

## 2. 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 R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte 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 territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.**

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. 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.



### **3. Modalités d'application**

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. 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 L121-2 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>).

### **4. 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 d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
  - 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 ;
  - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
  - 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).

---

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explication des cartes :

<sup>1</sup> - la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC)+20 cm

<sup>2</sup> - la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau [NMC+20 cm]

<sup>3</sup> - la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau [NMC+20 cm]

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.

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 polluants : 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 en charge 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  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ )*: 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  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ )* : 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, fenêtre,...) ;
  - *niveau refuge à  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ )* : 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, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l’ensemble 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) du 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),
- et 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. 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.
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. 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 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.	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.	

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 a 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 refuge 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.	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.	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.	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.	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 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 prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés 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
<p>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</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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 adaptées au projet.</p>
<p>Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques</p>	<p>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.</p>		
<p>Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants</p>	<p>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</p>		



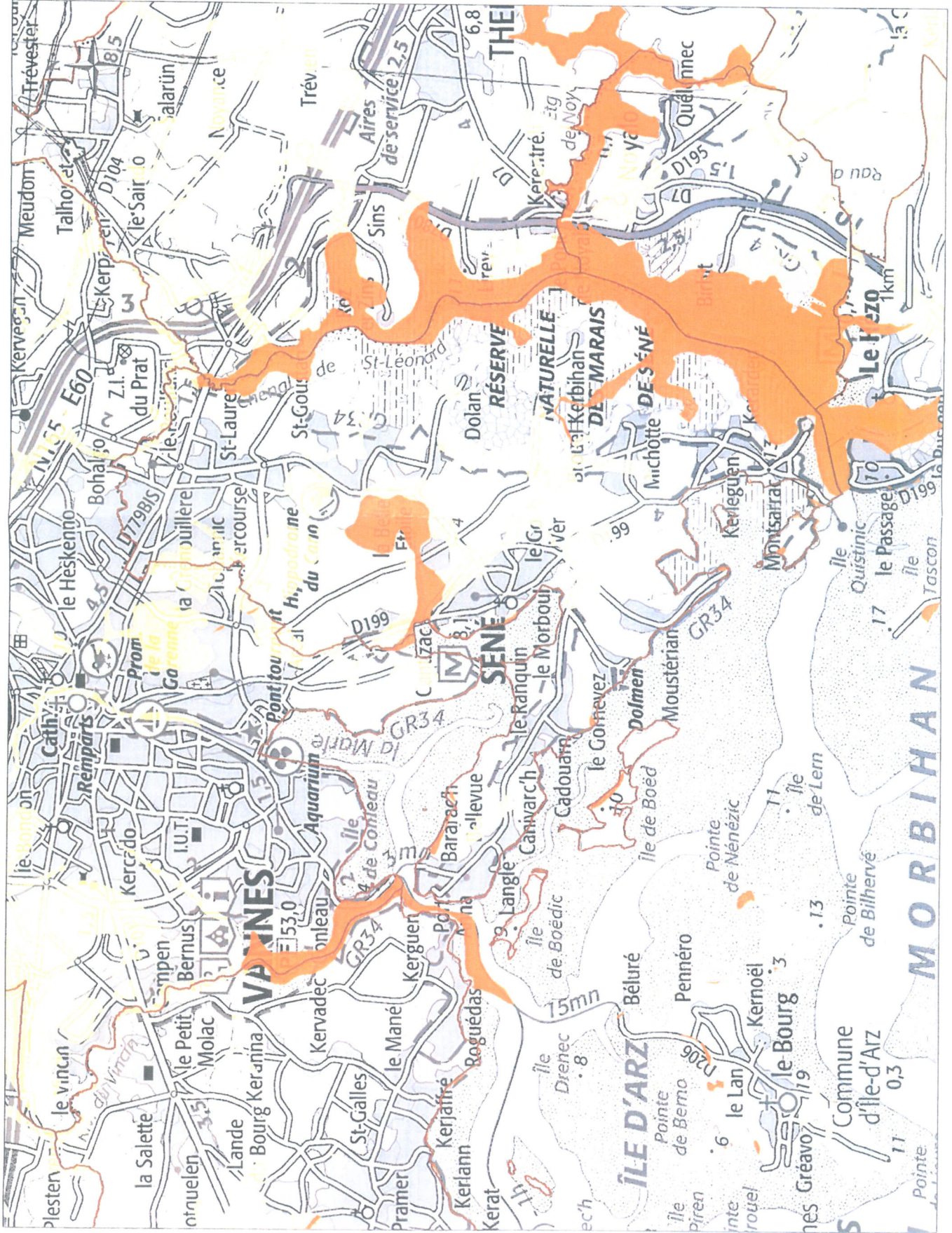
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un 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 (a 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 fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a 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 adaptées 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.		



***Annexe 6 :  
Aléa Gonflement d'argile***

DEPARTEMENT DU MORBIHAN - Commune de Séné  
 Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



LEGENDE

- Limite communale
- Zone d'aléa retrait-gonflement des argiles
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement

AVERTISSEMENT

L'échelle de validité des cartes d'aléa est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Cette visualisation adaptée au territoire communal est proposée mais la donnée de base en vigueur ne peut garantir la validité en tout point exacte nature des terrains.







## Comprendre

### le phénomène

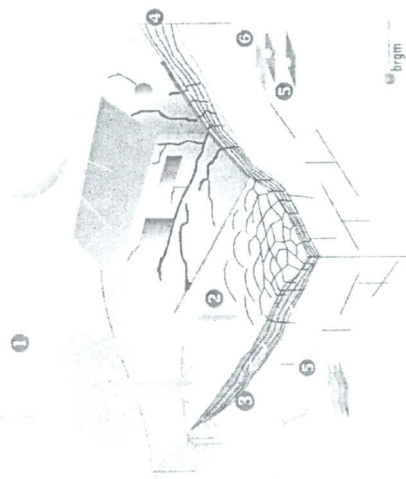
#### n phénomène naturel bien connu des

#### géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volumes se manifestent par des **fentes de retrait**, mais surtout induisent des **tassements** du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

- 1 Evapotranspiration
- 2 Evaporation
- 3 Absorption par les racines
- 4 Couches argileuses
- 5 Feuilletés argileux
- 6 Eau interstitielle



#### Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes :

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

## Construire, aménager ou rénover

### sur sol sensible

#### Maturation du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11\*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2 000 et 3 500 €.

Pour un projet de maison individuelle sur sol sensible, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3) ;
- À défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10% du coût total de la construction).

\*Norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques

#### Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.\*) !!!

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

\*D.T.U.: Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)

#### Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;
- Eviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo-membrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;
- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines existants ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

