



Plan Local d'Urbanisme de Séné

Pièce 3 : Règlement
Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération du 15/02/2024
Pour la commune,
Madame La Maire, Sylvie Sculo*



SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAPITRE 1 – GENERALITES..... 4

<i>DG1. Présentation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>	4
<i>DG2. Champ d'application territorial du règlement</i>	5
<i>DG3. Mode d'emploi du règlement écrit</i>	5
<i>DG4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol</i>	6
<i>DG5. Division du territoire en zones</i>	6
<i>DG6. Adaptations mineures, dérogations, et reconstruction</i>	8
<i>DG7. Prise en compte des risques connus sur la commune</i>	9
<i>DG8. Lexique</i>	14

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE..... 30

<i>DG9. Bande littorale des 100 mètres</i>	30
<i>DG10. Espaces proches du rivage</i>	30
<i>DG11. Risques naturels</i>	31
<i>DG12. Espaces boisés classés</i>	32
<i>DG13. Eléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques (L151-23)</i>	32
<i>DG14. Eléments de paysage à préserver pour des motifs paysagers, culturels, historiques ou architecturaux (L151-19)</i>	34
<i>DG15. Marge de recul par rapport aux voies</i>	37
<i>DG16. Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	37
<i>DG17. Emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)</i>	37
<i>DG18. Diversité commerciale à préserver ou développer et linéaires commerciaux à préserver (R151-37)</i> 37	
<i>DG19. Bâtiment pouvant changer de destination (L151-11 du CU)</i>	38

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES 39

<i>DC1. Implantation des constructions</i>	39
<i>DC2. Hauteur des constructions</i>	41
<i>DC3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</i>	42
<i>DC4. Clôtures</i>	46
<i>DC5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</i>	48
<i>DC6. Stationnement</i>	48
<i>DC7. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	51
<i>DC8. Desserte par les réseaux</i>	52

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 55

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAA, UAB 56

<i>Caractère de la zone</i>	56
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	56
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	59
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	60

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UBA, UBB, UBC, UBD, UBL..... 61

<i>Caractère de la zone</i>	61
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	61
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	66

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UIA1, UIA2, UIA3, UIB, UIP 67

<i>Caractère de la zone</i>	67
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	67
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	70

<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	73
CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URS	74
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	74
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	76
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	77
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	78
<i>Caractère de la zone</i>	79
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	79
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	81
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	82
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
<i>Caractère de la zone</i>	84
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	84
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	88
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	90
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	91
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NDS, NA, NHD, NZH	92
<i>Caractère de la zone</i>	92
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	92
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	96
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	97
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N4	98
<i>Caractère de la zone</i>	98
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	98
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	101
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	103
TITRE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT	104
ANNEXE 1 : CARTES DE DELIMITATION DES SECTEURS POUVANT ETRE AFFECTES PAR LE RISQUE « SUBMERSION MARINE »	105
ANNEXE 2 : CARTES DE DELIMITATION DES SECTEURS AFFECTES PAR L'ALEA « RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES » ET RECOMMANDATIONS	106

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 – Généralités

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

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

Le PLU est composé des éléments suivants :

Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

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

Le projet communal se décline selon cinq grandes orientations identifiées dans le PADD :

- Une commune accueillante et solidaire cultivant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- Une commune au dynamisme économique adapté à son contexte géographique particulier
- Une commune au développement urbain sobre et équilibré
- Une commune à l'urbanisme durable pour s'adapter au changement climatique
- Une commune à l'environnement et aux paysages préservés à protéger

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

Le règlement

Le présent règlement se compose :

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

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

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

- Des dispositions générales (DG) qui explicite la légende des éléments figurant au règlement graphiques.
- Des dispositions communes (DC) qui s'appliquent quel que soit le zonage.

Un deuxième titre qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

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

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique qui figure au chapitre suivant du présent règlement.

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

Les annexes

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

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

DG2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Séné (56)**.

DG3. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

Un projet de construction : comment faire ?

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

2. Je regarde l'intitulé de la zone,

3. Je me reporte :

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

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

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

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

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

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

DG4.2. Loi Littoral

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

DG4.3. Autres dispositions

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

D'autres informations figurent également en annexe du PLU.

DG5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les délimitations de chaque zone figurent sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque zone est désignée par une lettre majuscule (ex : U). un indice peut être ajouté pour indiquer une classification particulière et dénommer un sous-secteur (ex : un « a » *minuscule ajouté à la désignation de la zone pour donner « Ua »*).

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

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

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

- **Secteur Ua** - Zones urbaines comportant un noyau de bâtis anciens et comportant plusieurs sous-secteurs :
 - ✓ **Sous-secteur Uaa** pour le centre-bourg historique de la commune et des bâtis anciens du quartier du Poulfanc
 - ✓ **Sous-secteur Uab** pour les cœurs anciens des villages dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés
- **Secteur Ub**-Zones urbaines sans caractère ancien marqué et comportant plusieurs sous-secteurs :
 - ✓ **Sous-secteur Uba** pour les quartiers pavillonnaires de densité moyenne destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat en secteur aggloméré au Bourg et au Poulfanc

- ✓ **Sous-secteur Ubb** pour les quartiers de densité plus forte et aux fonctions urbaines affirmées au Poulfanc. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ✓ **Sous-secteur Ubc** pour les quartiers pavillonnaires dans les villages de moyenne densité. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ✓ **Sous-secteur Ubd**, au Poulfanc, pour les opérations de renouvellement urbain sur le secteur situé entre la route de Nantes et la rue du Verger et, au nord de la route de Nantes, sur le périmètre de la ZAC « cœur de Poulfanc ».
- **Secteur Ubl** - Zones urbaines destinées aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.
- **Secteur Ui** - Zones urbaines destinées aux activités, bureaux, services, commerces, artisanat et liées aux activités de loisirs (bowling, etc.) ne présentant de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de danger important pour l'environnement. et comportant plusieurs sous-secteurs :
 - ✓ **Uia1** : situé au Poulfanc et correspondant au secteur d'activités économiques situé en proximité et principalement au Nord de la route de Nantes et chaque côté de l'avenue de Geispolsheim. Il accueille des activités diverses.
 - ✓ **Uia2** : situé à Kergrippe, au Nord du bourg et à l'Ouest de la route de l'hippodrome, desservi par la rue de l'Artisanat et la rue du Clos et accueillant principalement des activités artisanales.
 - ✓ **Uia3** : situé à l'Est de la Route de l'Hippodrome et au Nord de la route de la Croix correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kergrippe III, créée par délibération n°2012-03/2-18 du conseil municipal du 29 mars 2012(annexé au présent PLU) et constituant un village d'activités économiques.
 - ✓ **Sous-secteur Uib** destiné aux activités artisanales liées au nautisme et situé à proximité de la mer (Barrarac'h – secteur aggloméré de Langle).
 - ✓ **Sous-secteur Uip** Zones urbaines destinées aux activités portuaires et maritimes bordant les principales cales de mise à l'eau.
- **Secteur Urs** – Zones urbaines peu dense située dans les villages et en proximité immédiate du rivage et dont l'impact paysager doit être contrôlé et limité compte tenu de la sensibilité du milieu et des risques inhérents à la proximité de la mer.

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

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

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate dispose la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles ne comprennent que des zones d'urbanisation future destinées à l'habitat : **1AUb**

Ces secteurs sont généralement couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectoriels et thématiques qui peuvent prévoir un échancier prévisionnel.

Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces secteurs.

La codification de l'ensemble de ces zones 1AUb délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

DG5.3. Les zones agricoles et aquacoles 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 et pour les proximités avec la mer nécessaires aux activités aquacoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou aquacole.

Elles sont divisées en secteurs :

- **Secteurs A** (*sans indice*) Zones agricoles hors Espaces Proches du Rivage (EPR).
- **Secteurs Aa** - Zones agricoles en Espaces Proches du Rivage (EPR) comportant des sièges d'exploitation (existants ou pouvant être créés).
- **Secteurs Ab** - Zones agricoles à constructibilité très limitée en Espaces Proches du Rivage (EPR).
- **Secteurs Ac** – Zones situées sur le domaine terrestre en proximité de rivage, destinées aux activités aquacoles.
- **Secteurs Ao** – Zones situées sur le domaine public maritime, destinées aux activités aquacoles.

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

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

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

Elles sont divisées secteurs :

- **Secteurs Na** - Zones naturelles destinées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.
- **Secteurs Nds** - Zones naturelles identifiées au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en «espaces naturels remarquables».
- **Secteurs Nhd** - Zones naturelles comportant des secteurs d'habitat diffus (lieux-dits). Ils sont situés en dehors des secteurs agglomérés et des villages tels qu'ils sont listés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Ils sont marqués par une vocation résidentielle sans toutefois constituer des secteurs urbanisés identifiables ou pouvant bénéficier d'extension d'urbanisation.
- **Secteurs Ni** - Zones naturelles destinées à accueillir des activités touristiques ou de loisirs comportant plusieurs sous-secteurs :
 - ✓ **Sous-secteurs Nla** destiné aux aires d'accueil des gens du voyage
 - ✓ **Sous-secteurs Nic** destiné aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes
 - ✓ **Sous-secteur Nih** destiné aux activités équestres et, sous conditions, sportives
 - ✓ **Sous-secteur Nlj** destiné aux jardins familiaux
 - ✓ **Sous-secteur Nir** destiné aux équipements liés à la réserve naturelle d'État des Marais de Séné
- **Secteurs Nzh** - Zones naturelles identifiant les zones inventoriées en zone humide.

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

DG6. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, ET RECONSTRUCTION

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

Au regard de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des

constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

Les possibilités d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU, prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme sont en vigueur sur Séné. Elles concernent notamment :

- **La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- **La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- **Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant** ;
- **Les dispositifs liés aux énergies renouvelables** listés à l'article L.152-5 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir notamment : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf. lexique); la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ; l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ; les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Dans ces cas :
 - ✓ Il est possible de déroger aux dispositions des articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise au sol et leur aspect extérieur
 - ✓ la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Lorsqu'une construction bâtie existante (cf. lexique) 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 constructions avec lesdites règles** ou qui sont sans effet à leur égard.

DG7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES CONNUS SUR LA COMMUNE

DG7.1. Risque sismique

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

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension (cf. lexique) de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010) et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégories III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none">- Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3- Habitations collectives et bureaux, h > 28m- Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes- Etablissements sanitaires et sociaux

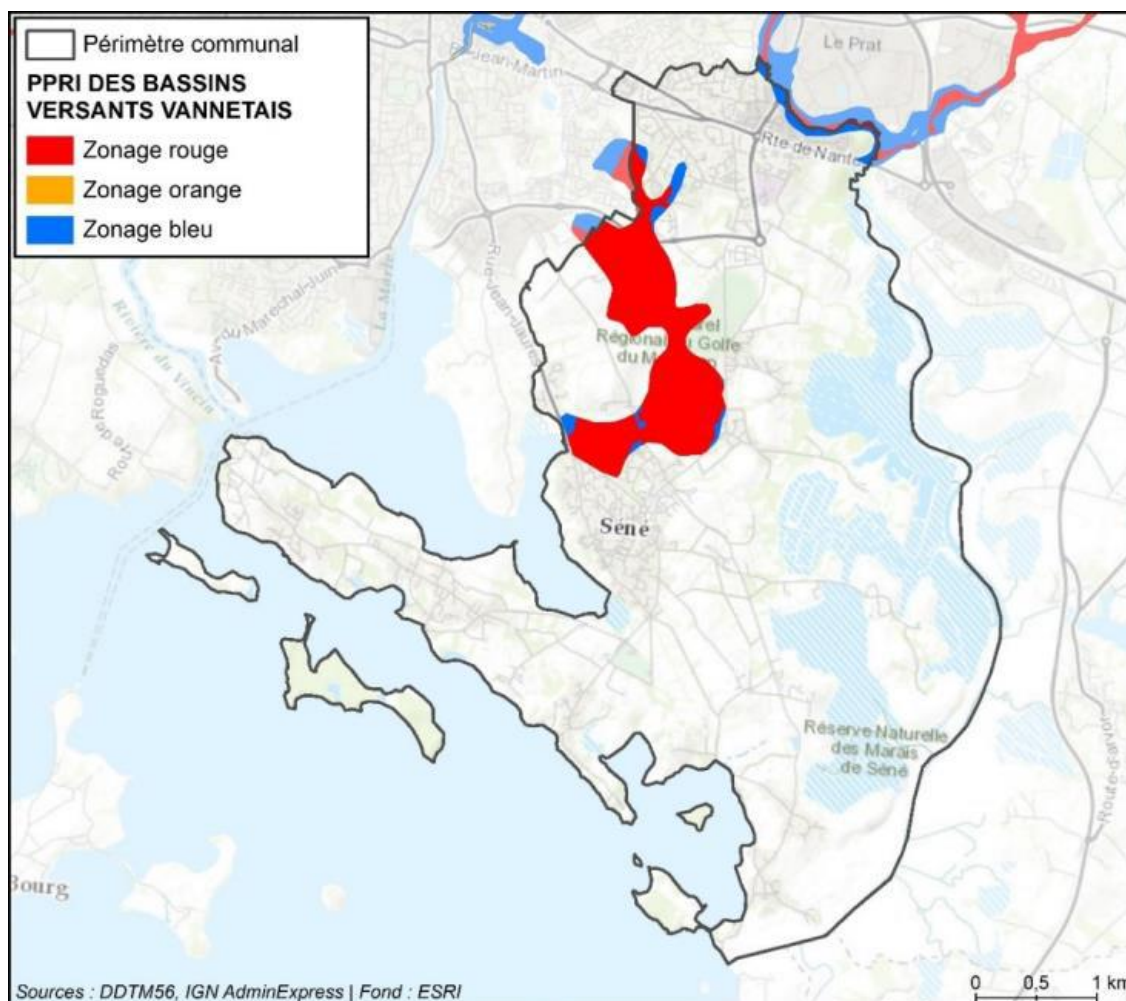
Catégorie de bâtiment	Description
	<ul style="list-style-type: none"> - Centres de production collective d'énergie - Etablissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne - Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

DG7.2. Risque inondation (PPRi)

La commune de Séné est couverte par un **Plan de prévention des risques inondation (PPRi) des bassins versants vannetais, approuvé le 31 mai 2012. Ce document graphique et son règlement sont annexés au PLU (cf. annexe).**

La majeure partie du zonage réglementaire (**reporté ci-après et figurant au règlement graphique**) est située autour du cours d'eau (ruisseau de Cantizac) qui s'écoule depuis le quartier du Poulfanc jusqu'au nord du bourg où il se jette dans la mer. Ce zonage est étendu du fait du faible relief de ce secteur. Il épouse le lit majeur du ruisseau. Il s'agit majoritairement d'un classement en zone rouge, le plus contraignant en terme réglementaire. Les secteurs où l'aléa rencontre des zones bâties, le classement est bleu.

Le règlement du PPRi exclut par principe toute construction et tout remblai dans ces zones. Les exceptions à cette interdiction y sont expressément mentionnées.



DG7.3. Risque littoral (submersion marine)

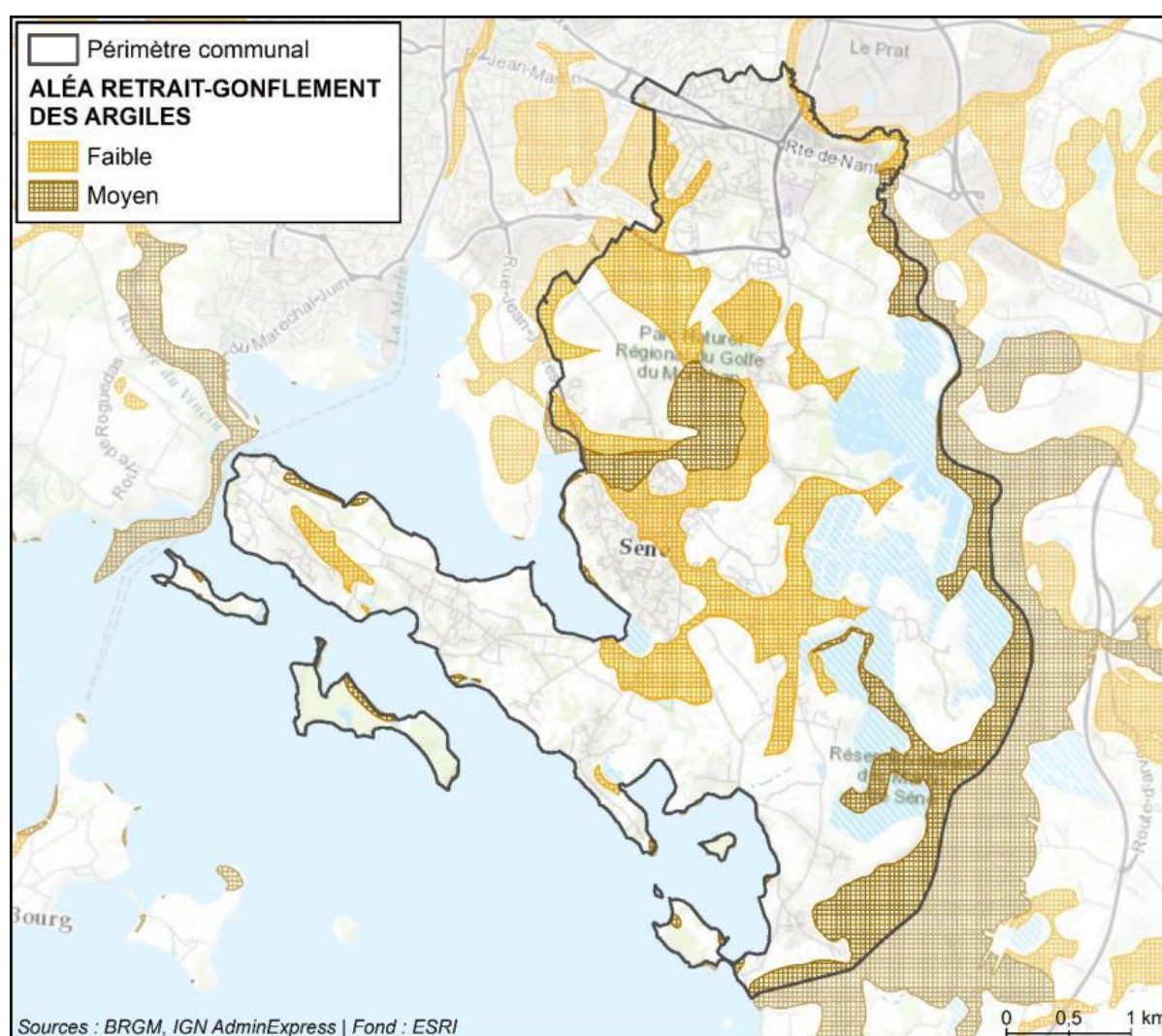
La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque Naturel « Littoral » (submersions marines). Toutefois, en raison du risque que ces phénomènes peuvent faire courir aux personnes et aux biens, les cartes de délimitation des secteurs pouvant être affectés par ce phénomène à plus ou moins long terme figurent en annexe du présent règlement écrit et à titre informatif sur le règlement graphique.

Ces cartographies sont susceptibles d'être modifiées en raison de l'évolution de la dégradation du climat et des études spécifiques qui peuvent être menées pour en déterminer les incidences nouvelles sur le territoire.

Dans les secteurs à risque fort, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme les demandes d'autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (*incluant la protection des personnes présentes dans les zones exposées*).

DG7.4. Risque retrait-gonflement des argiles

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



Les cartes et les recommandations applicables figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

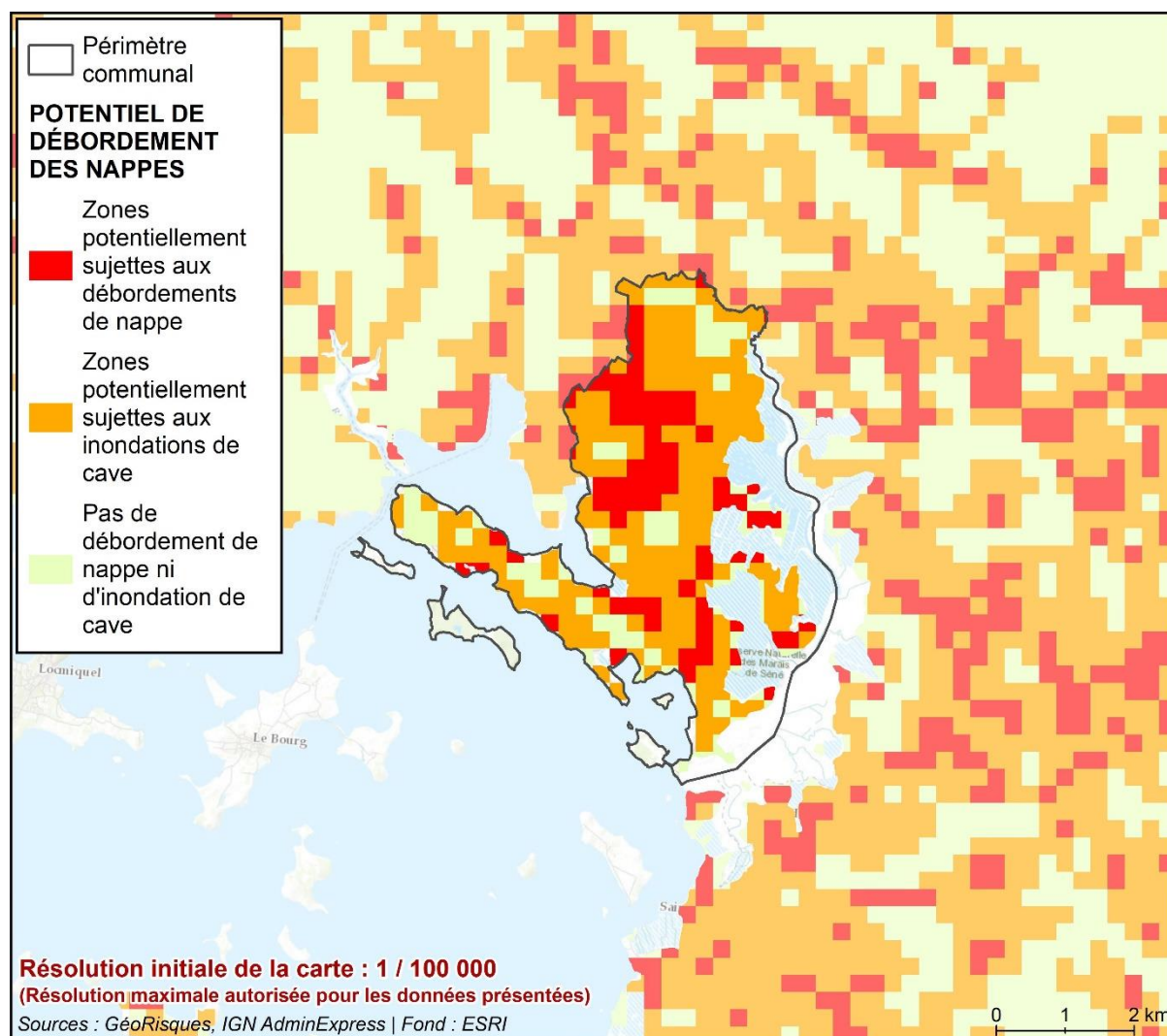
Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractions en période sèche. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par d'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives et en appliquant les recommandations qui figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

DG7.5. Risque Inondation par remontée de nappe

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

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



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

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),

- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc..) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

DG7.6. Risque Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Son inhalation présente un risque sanitaire pour les personnes. C'est le deuxième facteur du cancer du poumon. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc...).

A partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présence et 3 : moyenne ou forte.

Le département du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au radon ». **La commune de Séné est concernée par le risque radon, qualifié en « catégorie 3 – moyenne ou forte » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification.**

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée)
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

DG7.7. site potentiellement pollué

Localisation des sites potentiellement pollués sur la commune :



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

DG7.8. Nuisances Sonores

Les bâtiments d'habitation, de santé, d'enseignement et les hôtels à construire dans la bande figurant de chaque côté des voies listées à l'arrêté préfectoral annexé au présent PLU doivent présenter une isolation acoustique minimale pour la protection des occupants. La largeur de cette bande est variable selon le classement sonore de la voie.

DG8. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique (en partie tirées du lexique National de l'Urbanisme - décret du 28 décembre 2015) n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans celui-ci.

Les dispositions du règlement littéral et graphique priment sur les définitions et schémas explicatifs du présent lexique.

Abris de jardin

Les abris de jardin, qu'ils soient sur dalle béton ou non, qu'ils soient démontables ou non, peuvent être soumis à autorisation d'urbanisme. Ils sont considérés comme des annexes détachées de la construction principale.

Si leur emprise au sol est :

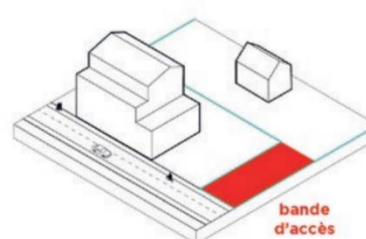
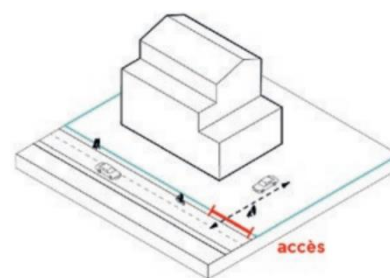
- inférieure à 5m², ils ne sont pas soumis à autorisation mais doivent respecter les dispositions du règlement du PLU ;
- comprise destinations
- entre 5 m² et 20m² ; ils nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable en mairie
- supérieure à 20 m² sont soumis à dépôt d'un permis de construire

Accès

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

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

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



Activité agricole

Sont réputées **agricoles** toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au

déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime).

Acrotère

Muret constituant la partie supérieure (ou saillie verticale d'une façade) d'une toiture-terrasse (cf. lexique) ou à faible pente (moins de 15 % ou 8,5°) pour en masquer la couverture.

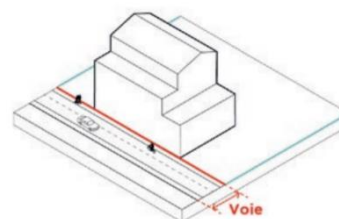
Se reporter également à la définition de Gabarit, point de référence et hauteurs maximales

Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai (article R 421-19 du code de l'urbanisme.

Alignement

L'**alignement** ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

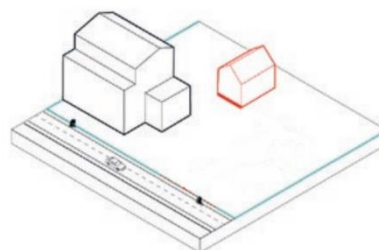


Alignement d'arbres

Linéaire d'arbres plantés à intervalle régulier, souvent le long d'une voie de communication

Annexe

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Dès lors que le règlement de chaque zone édicte des règles spécifiques aux annexes, elles s'appliquent aux annexes accolées et non accolées.

Appentis

Partie de la construction dont le toit à un seul versant qui s'appuie sur ou contre le mur. L'appentis est un volume secondaire (annexe).

Attique (étage en attique)

Étage situé au sommet ou au milieu d'une construction, de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et séparé par une corniche.

Se reporter également à la définition de Gabarit, point de référence et hauteurs maximales

Bâtiment

Construction couverte et close.

Carport

Construction qui sert à abriter la voiture des aléas climatiques. Équipée de poteaux et d'un toit, le carport se caractérise par l'absence de murs, laissant l'espace occupé relativement aéré. Il peut être

adossé à une construction. Il s'agit alors d'une annexe. Leur construction est soumise à autorisation d'urbanisme (PC ou DP).

Chevronnière

En maçonnerie, face supérieure qui émerge du plan de toiture sur chaque pignon d'une construction.

Clôture

Limite physique, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou publique, lorsque leur séparation n'est pas assurée par une construction.

Ainsi, constitue une clôture tout dispositif (y compris les portails) dont la finalité est de fermer l'accès à une partie d'une propriété, même si ce dispositif n'est pas implanté en limite cadastrale de propriété.

Le régime d'autorisation des clôtures ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière (R 421-2 g du CU) .

Coefficient de Biotope par surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore (*source fiche biodiversité – cahier technique écosystèmes dans les territoires – agence de la transition écologique*). Ce coefficient se retrouve dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définies sur la commune.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière (cf. lexique) lorsque plusieurs parcelles sont contiguës sur laquelle elle s'implante. (Voir aussi définition de l'emprise au sol).

Voir définition de l'Emprise au sol

Coefficient de pleine-terre

Voir « Pleine Terre ».

Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Par extension, ce terme désigne le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher

Construction

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

Construction contiguë

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

Construction en second rang ou second rideau

Construction qui ne peut être réalisée, compte tenu de la configuration des lieux, qu'en arrière d'une construction existante déjà implantée en premier rang par rapport à la voie publique ou privée de desserte. (en premier rang = sans autre construction principale entre elle-même et la voie de desserte ; en second rang ou second rideau = à l'arrière de la construction en premier rang)

Construction existante

Une **construction** est considérée comme **existante** si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

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

Destinations et sous-destinations (d'une construction)

Correspond à ce pourquoi une construction est édifée.

Liste des destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes, et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie électronique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elle comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédié à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Éléments architecturaux

Ouvrage en saillie des façades et des toitures tels que corniches, auvents, bandeaux, brise-vues, soubassements, appuis de baie ou de fenêtres, ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit) etc..

On appelle « modénature » les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement constitué des moulures et des profils de moulures de corniches ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade. L'ensemble de ces éléments constitue le style architectural.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tels que cheminées, conduits de fumée, cages d'ascenseur, groupes réfrigérants, climatiseurs, etc...

Éléments de liaison

Les éléments de liaisons peuvent prendre deux formes différentes :

- Élément clos et couvert entre deux volumes existants et séparés
- Élément clos et couvert entre un volume principal existant et un volume secondaire séparé qui fait l'objet d'un projet présenté conjointement à l'élément de liaison concerné.

Dans ces deux cas l'élément de liaison doit être d'une superficie au sol inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Emprise au sol

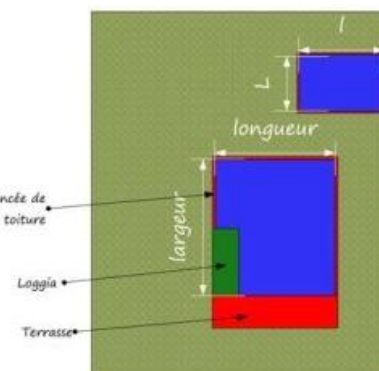
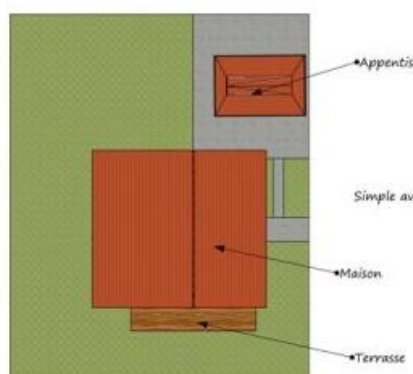
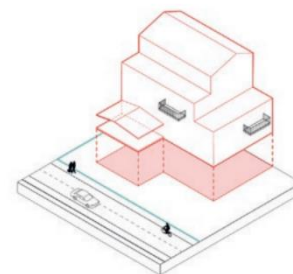
L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les modénatures, ornements ou moulures sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

Il ne faut cependant pas prendre en compte :

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



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$ aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Éléments de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

Emprise publique

Ensemble des espaces publics ouverts à tous qui ne peuvent être qualifiés de voies : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, emprises ferroviaires, voies de bus, cours d'eaux, canaux, etc... Ne sont pas des emprises publiques, les espaces communs privés et les espaces verts privés.

Équipement collectif

Installation ou construction assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

ERP

Établissement recevant du public.

Espace libre

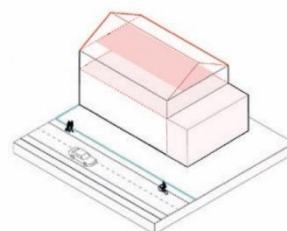
Surface de terrain non occupée par des constructions.

Exhaussement de sol

Voir « Affouillement et exhaussement du sol »

Extension

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



Extension mesurée

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

Façades (voir aussi gabarit et plan vertical)

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

La façade constitue le parement extérieur de la construction*. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique. La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction* (gros murs ou murs rideaux par exemple).

La façade principale est la façade la plus longue. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle n'est pas la plus longue.

Lorsqu'une façade comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la surface qui présente la plus grande superficie. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, il peut être dérogé à cette règle.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit, point de référence, hauteurs maximales

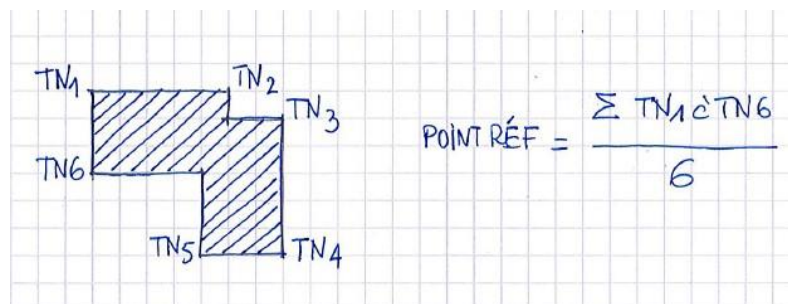
Point de référence : définition, méthode de calcul et application

Définition :

Le **point de référence** est le point d'altimétrie servant à l'application des hauteurs maximales autorisées et du gabarit de la construction.

Méthode calcul :

Il est égal à la moyenne des points de TN pris aux angles de la construction

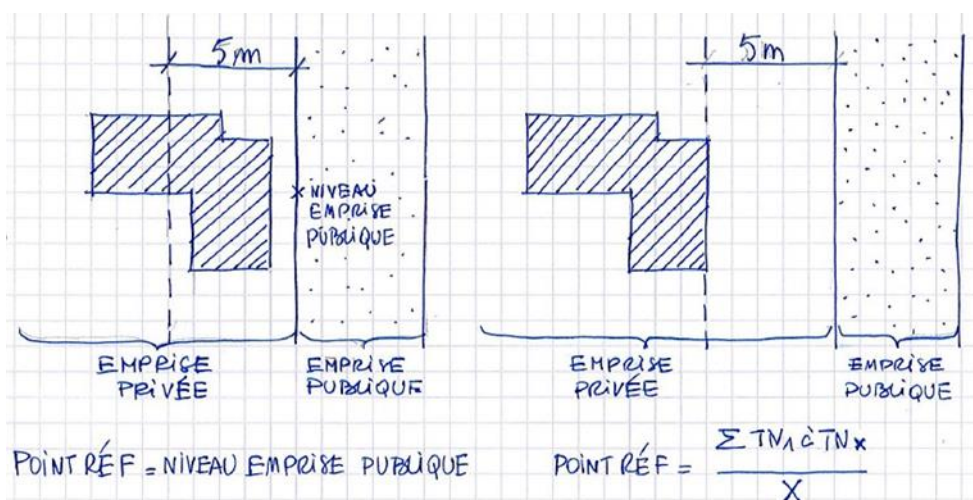


Application

-1- 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, le point de référence correspond au niveau de l'emprise publique (Cf. schéma 1 ci-dessous).

-2- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence est calculé suivant la méthode précédemment écrite. (Cf. schéma 2 ci-dessous).

-3- Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence est calculé par tronçon de 20 m pour prendre en compte les pentes existantes.



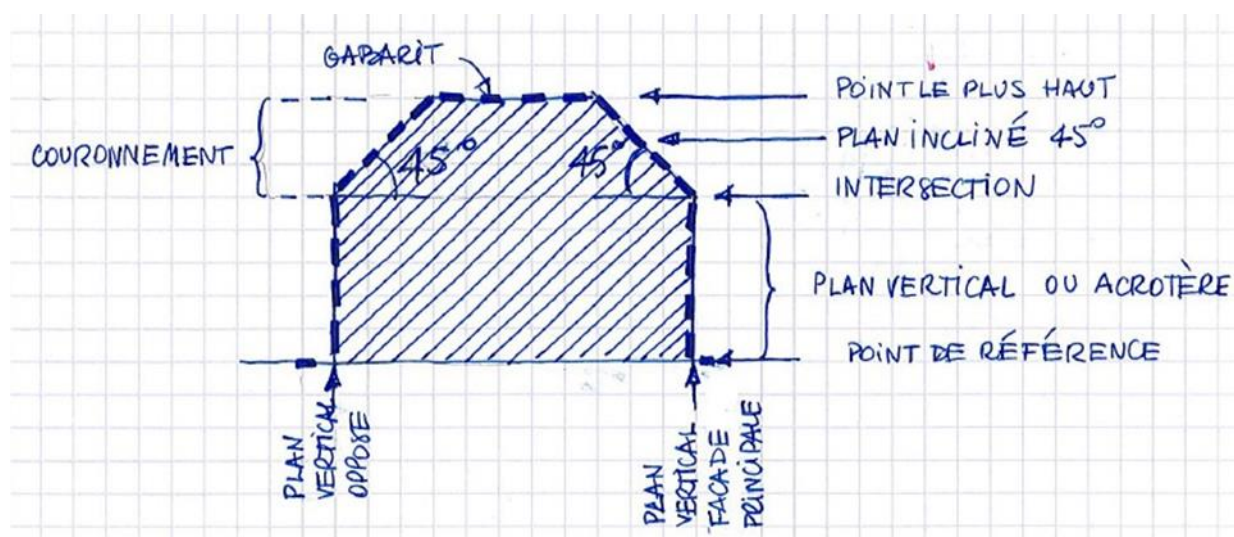
Gabarit : définition, méthode de calcul, application

Définition

Le gabarit désigne l'enveloppe volumétrique dans laquelle les constructions doivent s'inscrire. Il est composé des éléments suivants (cf. schéma ci-dessous) :

- **le point de référence**, voir définition précédente
- le plan vertical de la façade principale et sa façade opposée
- le plan incliné à 45° depuis le sommet du plan vertical
- le point le plus haut

Le couronnement du gabarit est délimité par les plans inclinés à 45° et le point le plus haut. Il permet d'inscrire la toiture de la construction ainsi que l'attique dans cette volumétrie.



Méthode de calcul

Le gabarit est limité par les hauteurs maximales des points suivants pour chaque zone du règlement ;

-Plan vertical de façade ou acrotère

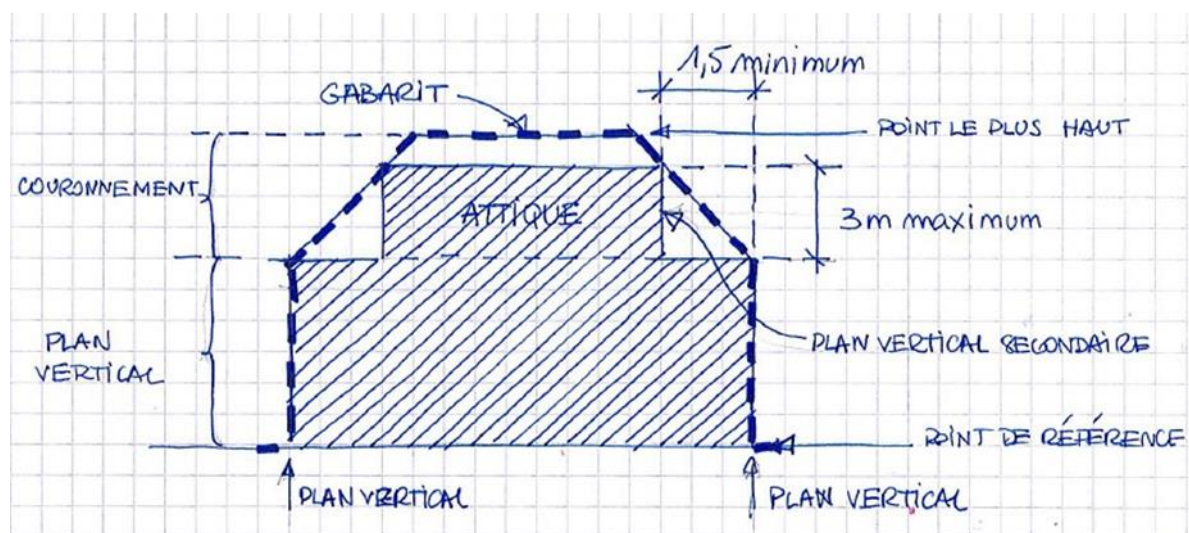
- La hauteur du plan vertical de façade est délimitée à sa base par le point de référence et à son sommet par l'intersection avec le plan incliné
- L'acrotère est la terminaison maçonnée d'une façade d'une construction en toit plat ou toiture à faible pente inférieure à 8° ou 15%. Sa hauteur est délimitée de la même façon que le plan vertical. (La notion d'attique est traitée dans le couronnement du gabarit.)

-Point le plus haut est la limite supérieure du gabarit

Application

- Cas général, le gabarit s'applique sur la façade la plus longue dite façade principale.
- Dans le cas d'extension, le gabarit s'applique sur l'extension indépendamment de l'existant.
- Dans le cas de terrain complexe où seule l'implantation de la construction est possible en L, le gabarit s'applique sur les 2 branches du L.

- Dans le volume du couronnement, un seul niveau (cf. lexique) habitable peut être aménagé :
 - o Dans les combles, si la construction comporte une toiture à pente supérieure à 8° ou 15%
 - o Ou Sous forme d'attique en retrait du plan vertical de façade (cf. schéma ci-dessous) :
 - Ce niveau doit être en retrait du plan vertical de façade de 1.5m minimum
 - Le plan vertical secondaire ou acrotère de cet attique est limité à 3 m de hauteur
 - La hauteur maximale de ce volume ne peut excéder la hauteur du point le plus haut



Exceptions

Elles 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 de faible emprise (garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, etc...) 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 faîtage.

Les lucarnes (cf. définition lexicale ci-dessous) peuvent également être exceptées de ce gabarit si elles n'occupent pas plus d'un tiers d'un même pan de toiture, sont en nombre limitées, sont de proportions plus hautes que larges et répondent aux formes décrites à l'article DC 3 du présent règlement (cf. schéma à cet article).

Habitat permanent léger et démontable (Tiny house, yourtes, etc...)

Résidence démontable ou mobile ou transportable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs et comprenant les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elle est destinée au logement et occupée à titre de résidence principale au moins huit mois de l'année. Ce type de résidence ainsi que ses équipements extérieurs sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ou tractables ou biodégradables. Ne sont pas notamment concernés les caravanes, mobil-homes, camping-cars et camions aménagés.

Sur Séné, cette forme d'habitat ne peut être installée que dans un zonage du PLU qui l'autorise expressément (U et AU et dans les OAP sectorielles où elle est mentionnée). Elle ne peut être installée sans demande d'autorisation préalable (PC ou DP selon la surface). Elle doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics et notamment aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elle n'est

pas exonérée du respect des règles de calcul du coefficient de pleine terre et éventuellement du coefficient de biotope par surface dans les secteurs où ces deux coefficients sont institués.

Ces habitats sont dispensés du respect des règles tenant à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Ils ne peuvent toutefois pas excéder la hauteur du plan vertical et du point le plus haut prévu dans chaque secteur où ils sont autorisés.

Haie

Ensemble d'arbres et d'arbustes plantés de manière linéaire.

Houppier

Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage).

Ilot

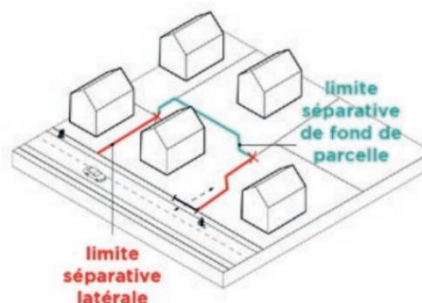
Unité de l'espace urbain, entièrement délimitée par des voies ou emprises publiques.

I.T.E. isolation thermique par l'extérieur

Méthode d'isolation d'un bâtiment par l'extérieur des murs.

Limites séparatives

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



Local accessoire

Le **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc cuisine dédié ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Se distinguent :

- **les logements individuels** : un logement individuel est une construction* qui ne comprend qu'un logement (maison).

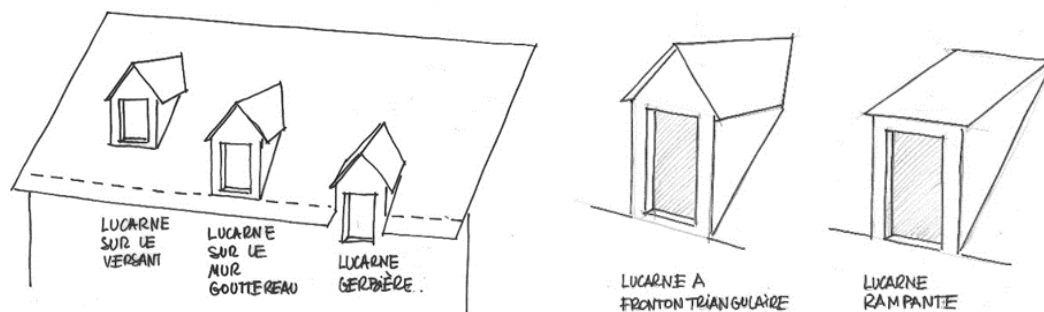
- **les logements collectifs** : 3 critères déterminent le classement en bâtiment d'habitation collectif : la superposition même partielle, directe ou indirecte (cas d'interposition, sur un niveau, de locaux autres que d'habitation), de logements différents ; le nombre de logements à considérer (≥ 2 par bâtiment) ; la desserte de ces logements par des parties communes bâties.

- **les logements intermédiaires** : se distinguent des logements collectifs par l'inexistence de la desserte des logements par des parties communes bâties.

NB : un logement seul situé dans un immeuble dont les autres espaces sont consacrés à d'autres destinations (cf. lexique) sera considéré comme un logement collectif ou intermédiaire, en fonction de la nature de la desserte du logement.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale de petite dimension placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie (voir schéma sur la typologie des lucarnes le plus souvent rencontrées sur le territoire - article DC3 du présent règlement).



Matériaux biosourcés, biomatériaux ou agro-ressources

Matériaux issus de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton.

Niveau (construction)

Étage d'une construction, y compris les combles. Sont considérés comme un niveau :

- L'étage situé sous le rez-de-chaussée d'une hauteur supérieure à 1,80 m (sous-sol, vide – sanitaire, cave, etc.),
- Le rez-de-chaussée,
- Chaque étage supérieur,
- Les combles réputés aménagés ou aménageables dès lors que la toiture présente des pans d'une valeur minimale de 35 °.

La hauteur d'un niveau est d'environ 3 m.

Plan vertical (de façade)

Le plan vertical est limité en hauteur (cf. règlement particulier de chaque zone). Il sert également à la définition du gabarit (cf. lexique à Gabarit).

Ombrière

Dispositif destiné à faire de l'ombre et constitué d'une surface horizontale en hauteur et de ses supports. Il peut porter des éléments photovoltaïques, etc.... leur hauteur et leur inclinaison peuvent être limitées.

Opération d'aménagement d'ensemble

En zone à urbaniser (1AU), les constructions peuvent être autorisées soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme). Une opération d'aménagement d'ensemble peut également concerner une zone U couverte par une OAP dans le cadre d'une opération de renouvellement Urbain.

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

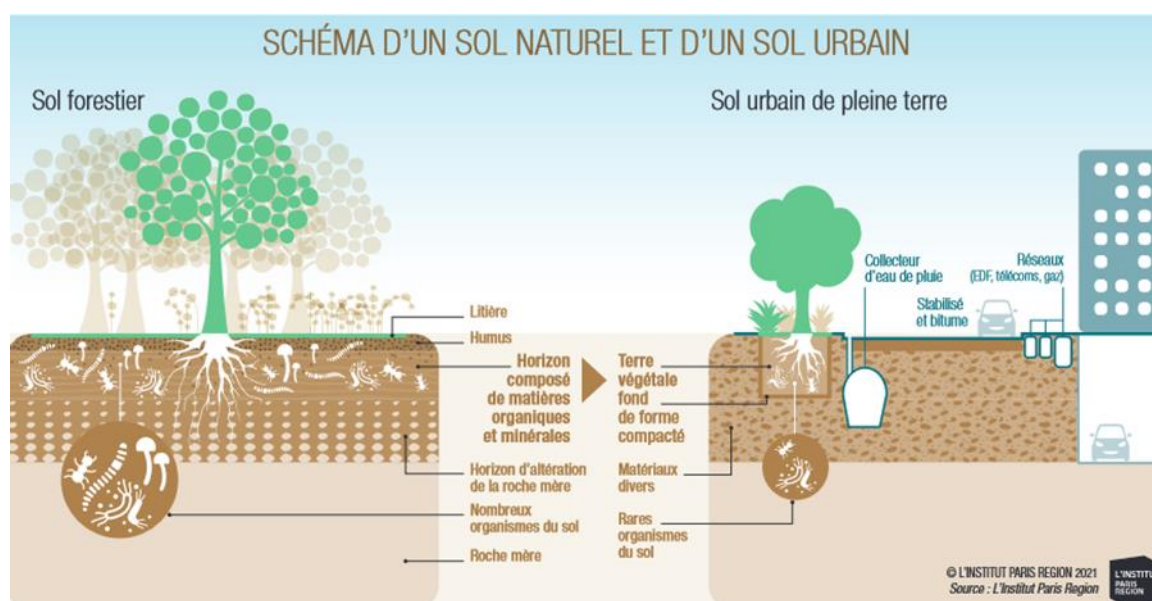
Parc de stationnement

Espace public ou privé, également appelé parking, spécifiquement aménagé pour le stationnement de plusieurs véhicules. Il peut être intérieur (*sous, dans ou sur une construction, voire constituer lui-même un bâtiment consacré au stationnement comme un parking silo*) ou extérieur, sur voirie (dits également parc de stationnement non couvert). Une zone de stationnement réalisée dans le cadre d'une opération d'habitat individuel ne constitue pas un parc de stationnement.

Pergola

Les pergolas, généralement constituées de poteaux de soutènement et d'une structure en couverture qui peut être ajourées ou non, constituée de traverses fixes ou mobile (dite bioclimatique), sont considérées au titre du présent règlement, comme des constructions. Elles sont considérées comme générant de l'emprise au sol et sont donc soumises à autorisation. Elles peuvent être constituées des extensions ou des annexes détachées de la construction si elles ne sont pas en continuité d'un bâtiment existant.

Pleine terre (coefficient)



Qu'il soit urbain, agricole ou naturel, un espace de pleine terre est non construit, enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau et dont le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige).

L'espace de pleine terre peut également être aménagé afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.

PMR

Personne à mobilité réduite (voir règles de stationnement).

Pignon

Face orthogonale d'un bâtiment au faitage. En l'absence de faitage, face latérale du bâtiment la plus étroite.

Pompes à chaleur, extraction d'air, climatiseur

Équipements ou installations placés en extérieur d'un bâtiment soit au sol, soit sur le toit (cf. éléments techniques). Ils ne peuvent pas être implantés sur une voie ou une emprise publique. Ils ne peuvent

pas être implantés en façade ou en pignon côté voie, même si l'implantation est prévue sur un espace privatif.

Piscine

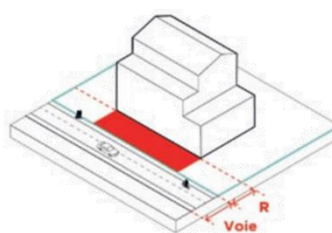
Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables aménagé pour la baignade, la natation, etc.... une piscine est créatrice d'emprise au sol. Elle est identifiée comme une annexe – construction détachée de l'habitation mais peut aussi être identifiée comme une extension (c'est-à-dire en continuité avec l'habitation – cf. lexique-). Le règlement du PLU peut interdire cette construction dans certains secteurs ou lui fixer des règles particulières d'implantation.

Prairies mellifères ou essences mellifères

Les prairies mellifères sont des prairies semées de variétés mellifères produisant nectar, pollen, miellat, propolis. Elles offrent une ressource alimentaire aux insectes pollinisateurs aux périodes auxquelles ils en ont le plus besoin.

Recul (marge de recul et recul par rapport au front de mer)

Le **recul** (également rencontré sous l'appellation marge de recul) est la distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



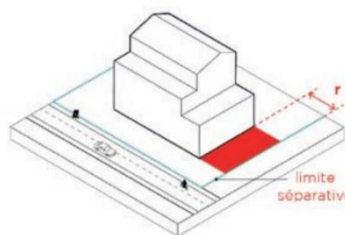
Le recul par rapport au front de mer se définit comme l'espace situé entre la construction existante et le trait de côte également appelé front de mer. Dans cette marge les constructions et installations ne sont pas autorisées.

Réhabilitation, rénovation

Travaux consistant à améliorer un bâtiment existant en conservant son caractère architectural et esthétique, voire historique. La réhabilitation est à distinguer de la rénovation. Cette dernière porte sur des remplacements de matériaux vétustes ou endommagés.

Retrait

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



Ruine

Est qualifié de ruine la construction dont une partie conséquente des murs et du gros œuvre qui constituent les façades ou pignons est détruit même si les fondations demeurent, l'absence de toit mais aussi l'abandon de son usage sur une longue période peuvent également servir à qualifier de ruine une ancienne construction.

Son état ne permet pas une simple réhabilitation. Elle ne peut être considérée comme une construction existante. La reconstruction peut être interdite selon les secteurs du PLU. La ruine est parfois représentée au cadastre en pointillé. Elle peut ne plus être assujettie à la taxe foncière.

Solutions fondées sur la nature

Actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité. (source Union Internationale pour la Conservation de la Nature et de ses ressources UICN,2016.Motion77:Définition des Solutions fondées sur la Nature. <https://portals.iucn.org/congress/fr/motion/077>)

Stationnement (foisonnement)

Le foisonnement est le phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différentes catégories d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. L'analyse des capacités de foisonnement définit les besoins quantitatifs de chaque catégorie d'usagers et dimensionne le parc de stationnement, en tenant compte des possibilités de mutualisation.

Stationnement (mutualisation)

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

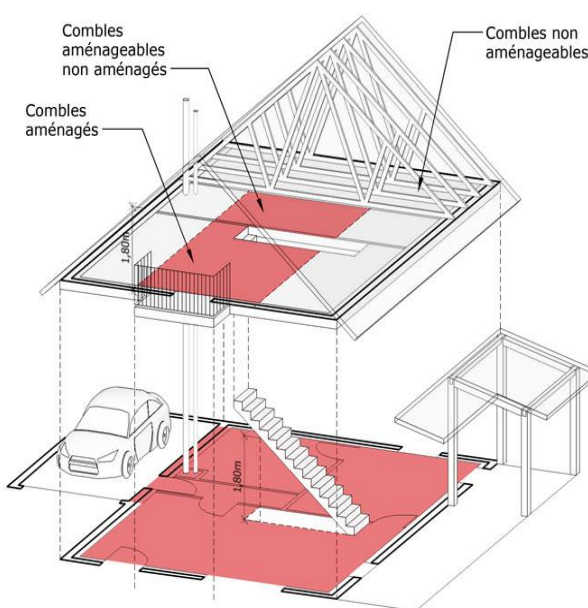
Surface de plancher

La surface de plancher correspond à **la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m**, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (R 111-22 du code de l'urbanisme).

La surface de plancher s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

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

SURFACE DE PLANCHER



Doivent être déduits également l'épaisseur des matériaux isolants.

Talus

Le talus est une surface pentue très inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain d'assiette du projet

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel (niveau - point de calcul des hauteurs de construction)

Terrain situé au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet.

Toiture-terrasse

Couverture d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment qui se compose d'une seule pan et se présente comme une terrasse. Il est généralement admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente, inférieure à 15 % ou 8,5°.

Unité foncière

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

Véranda

Les vérandas, quel que soit les matériaux qui composent son toit (amovible ou non) ou ses façades, qu'elles s'ouvrent totalement ou partiellement sont considérées comme des extensions des constructions existantes.

Voies ou emprises publiques

Les **voies publiques** s'entendent comme les espaces ouverts à la circulation publique, qui comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus (cf. lexique) les bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les **emprises publiques** correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les voies privées et espaces verts privés ne sont pas des emprises publiques.

Voirie partagée

Voirie de faible largeur, sans trottoir, où la vitesse est réduite et limitée au max à 20 km/h et sur laquelle les piétons ont la priorité, puis les cyclistes, avant les véhicules motorisés. L'aménagement de ce type de voie vise à l'apaisement de la circulation.

Zone humide

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (*Article L211.1 du Code de l'environnement*).

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

DG9. BANDE LITTORALE DES 100 METRES

— Limite haute de la bande littorale des 100m depuis la limite Terre-Mer (donnée à titre indicatif hors zone U)



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

Secteur littoral à l'environnement particulièrement sensible, la bande littorale des 100 mètres (figurée à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU – référence Géoportail de l'urbanisme – Limite Terre-Mer) est définie à compter de la limite des plus hautes eaux du rivage (article L.121-16 du code de l'urbanisme). Cette limite peut être modifiée à l'occasion de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme en fonction de la configuration des lieux avoisinants entre le projet et la mer.

Hors des espaces urbanisés (*repérés par la lettre U au plan graphique*) dans cette bande de 100 m, sont interdites toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables (article L 121-17 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions déjà existantes dans la bande des 100 m, aucune création de volume supplémentaire n'est autorisée. Ainsi sont interdites les constructions d'extensions, d'annexes, la création de lucarnes, de volumes enterrés type sous-sol, cave, etc... Les modifications du bâti doivent s'opérer uniquement dans le volume existant.

Sont exceptées les isolations thermiques ne pouvant se réaliser que par l'extérieur du bâtiment.

En cas de démolition ou de sinistre, la reconstruction est autorisée à l'identique, si la construction a été légalement autorisée.

DG10. ESPACES PROCHES DU RIVAGE

—+— Limite des Espaces proches du rivage

En préalable il convient de rappeler que l'extension de l'urbanisation dans une commune littorale ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L 121-8 du code de l'urbanisme), tels qu'ils sont listés par le SCOT de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération.

Dans les espaces proches du rivage ces extensions doivent être **limitées**. Elles doivent également être justifiées et motivées dans le PLU sauf lorsque cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT (L 121-13 du code de l'urbanisme).

Dans ces espaces, il n'est pas fait obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (L121-11 du Code de l'Urbanisme).

Hors espaces proches du rivage : Par dérogation à la règle de continuité stipulée à l'article L121-8 du CU, les installations ou constructions liées aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet et après passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) (article L121-10 du CU) .

Toutefois, Comme précisé à l'alinéa 2 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, ces opérations **ne peuvent être autorisées qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage**, à l'exception toutefois des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

L'article L 121-12 du CU prévoit également que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable du conseil municipal et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.




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

Cette dernière dérogation s'applique en dehors des espaces proches du rivage et **au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage**. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.



*Le règlement graphique des PLU doit figurer les espaces proches du rivage. Le régime juridique applicable aux extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est plus restrictif que celui qui s'applique au reste du territoire. Dans les espaces proches du rivage, en plus de devoir être développée en continuité des agglomérations et des villages existants, **l'extension de l'urbanisation doit en effet être «limitée»**.*

DG11. RISQUES NATURELS

	Secteur concerné par un aléa submersion marine (source : Porter à Connaissance du Préfet 2011)
	Plan de prévention du risque inondation bassins versants vannetais - Zonage bleu
	Plan de prévention du risque inondation bassins versants vannetais - Zonage rouge

Sont reportés sur le règlement graphique_:

- **Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) bassins versants vannetais** localisant des zones rouges et bleues. Les dispositions réglementaires afférentes (cf. annexe – servitudes d'utilité publique).
- **Les secteurs concernés par un risque de submersion marine**. Ils sont portés à la connaissance de la commune par le Préfet. Les cartes détaillées ainsi que les recommandations afférentes sont présentées en annexe 1 du présent règlement écrit. Dans ces secteurs, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme les demandes d'autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (incluant la protection des personnes présentes dans les zones exposées).

DG12. ESPACES BOISES CLASSES



Espaces boisés classés (L113-1 CU)

Conformément à l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

En application de l'article L 113-6 du code de l'urbanisme, les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

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

DG13.1. Zone humide (cf. lexique)



Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009 sur les zones AU



Zone humide validée par la Commission Locale de l'Eau (source : GMVA)

Les zones humides doivent être préservées. Elles sont identifiées au plan de zonage :

- soit par un zonage spécifique Nzh
- soit, dans les autres zones, par une trame spécifique.

Attention : Toute zone humide, même non inventoriée, est soumise à la règle en vigueur.

Conformément aux règles définies par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Golfe du Morbihan-Ria d'Étel :

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



- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou présentant un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme (les infrastructures et ouvrages d'eau potable et d'assainissement entrent dans ce cas de figure)
- la réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide
- l'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles en dehors de ces zones

- l'impossibilité technico-économique de créer, en dehors de ces zones, des retenues pour l'irrigation de cultures légumières. Cette exception ne vaut que pour une implantation sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies par le maître d'ouvrage pour :

- **éviter** l'impact en recherchant d'autres solutions techniques et économiques
- s'il n'a pas pu être évité, **réduire** cet impact en recherchant des solutions alternatives moins impactantes
- à défaut, et en cas d'impact résiduel, **mettre en œuvre des mesures compensatoires**. Ces dernières respectent les principes visés par la disposition du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022-2027

DG13.2. Cours d'eau, mares, plans d'eau

 Cours d'eau  Mare

Les cours d'eau, mares zones d'expansion de crue sont représentées au règlement graphique et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.


Sur ces secteurs, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides et zones d'expansion des crues repérées sur le document graphique du règlement et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ce recul est porté à 35 mètres en zone N.

Des dérogations à ces reculs sont possibles dans les cas suivants :

- pour la construction de quais et/ou berges maçonnées ou pose de dispositif de retenues des barges pour éviter leur effondrement,
- pour les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Pour les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services aménagements de liaisons piétonnes ni bétonnées ni bitumées

Pour les mares et plans d'eaux existants et la création de nouveaux plans d'eaux et réserves collinaires ou ouvrage de retenus pour l'activité agricole, il convient de se reporter également aux dispositions figurant au SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel.

DG13.3. Haies et/ou arbres remarquables d'intérêt écologique

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

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés au titre de leur intérêt écologique et/ou hydraulique. Ces éléments peuvent également être identifiés de manière spécifique dans les OAP sectorielles et doivent également être préservés.

La suppression ou la modification (abattage*, destruction partielle) d'un élément identifié au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable). La non-opposition à la déclaration peut être assortie de prescriptions ou recommandations spécifiques en vue de reconstituer un élément paysager identique sur l'unité ou sur une autre unité foncière (cf. lexique) désignée par la collectivité selon les principes suivants :

Tout linéaire de haie abattue doit être remplacé par deux linéaires de haies de fonctionnalité équivalente et d'essences locales (voir l'OAP thématique « Biodiversité » concernant la liste des essences préconisées et à éviter) ;

Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale (voir l'OAP thématique « Biodiversité » concernant la liste des essences préconisées et celles à éviter) ;

Les replantations doivent intervenir dans la même unité foncière (cf. lexique) et, de préférence, en continuité avec le maillage bocager existant.

L'abattage peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique, la biodiversité, le maintien des sols (rôle hydraulique) ou porte préjudice au paysage.

Dans le cas des haies et des alignements d'arbres, sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage) sans autorisation préalable.

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

La création d'un accès (cf. lexique) vers une unité foncière doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale - et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 2,50 m de large.

Au même titre, Les haies d'essences locales en secteur urbanisé (U, Nhd) doivent être préservées »

DG14. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER POUR DES MOTIFS PAYSAGERS, CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX (L151-19)

DG14.1. Marge de recul définie par rapport au front de mer

 Marge de recul définie par rapport au front de mer (L151-19 CU)

Sont interdits toutes constructions, extensions, installations ou ouvrages qui s'inscrivent dans la marge de recul par rapport au front de mer (en direction du trait de côte) identifiée par une ligne continue rouge sur le plan de zonage.

Est toutefois autorisée, lorsque la marge de recul vient épouser la façade d'un bâti existant, **la pose de pare-soleil** fixé sur la façade du bâtiment sans aucun poteau de soutènement (sans emprise au sol) et ne présentant pas une saillie supérieure à 1 m.

DG14.2. Secteur bâti de bord de mer (ou autres) avec prescriptions paysagères

 Secteur bâti avec prescriptions paysagères (L151-19 CU)

Les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue (éventuellement accompagnée de la marge de recul figurant à l'article DG14.1 ci-dessus), correspondent à des secteurs bâtis en secteur U, hors des secteurs naturels et hors de la bande littorale des 100 m.

Ils ont une sensibilité paysagère particulière qu'il s'agisse de secteurs bâtis situés sur des points hauts (cf. Kerleguen) donnant sur des paysages ouverts ou des secteurs bâtis en proximité immédiate de la mer.

Pour éviter, côté terre, de refermer les vues accessibles à tous depuis les espaces ou voies publiques, et pour éviter, côté mer, la constitution d'un front bâti continu, serré et dense, il convient de réglementer la constructibilité de ces secteurs.

Le **coefficient d'emprise au sol** de ces parcelles ou unités foncières **est limité à 10 % ***.

* Pour l'application de ce pourcentage, sont comptabilisées toutes les constructions et installations présentes sur la parcelle à la date de la demande (y compris les piscines, abris de jardin (cf. lexique), carport, annexe détachées de la construction principale, etc...).

Pour les parcelles occupées par des constructions ayant une emprise au sol déjà supérieure à 10 % à la date d'approbation du présent PLU, une seule extension (cf. lexique) sera autorisée.

Elle sera limitée à 30 % des surfaces bâties existantes sur la parcelle.

Toutefois, cette extension ne pourra se faire qu'en continuité du bâtiment principal existant et en respectant les autres règles du présent article. Les extensions sur des annexes détachées de la construction principale sont interdites.

Dans certaines zones (se reporter à l'article 2 de chaque du présent règlement) sont en outre interdites :

- Les divisions parcellaires en vue de bâtir
- la construction de bâtiment ayant la destination de logement .

Dans ces secteurs tramés, et quel que soit le zonage applicable, l'implantation des constructions en limite séparative est interdite.

Un recul de 3 m des limites séparatives doit être respecté sauf pour les parcelles en second rang ou second rideau (cf. lexique) depuis les voies et emprises publiques vers la mer ou les paysages ouverts lorsque les constructions situées en premier rang ou premier rideau forment déjà un front bâti continu.

Pour les parcelles où le bâti existant ne respecte pas ce recul de 3 m, toute construction nouvelle ou extension (cf. lexique) ne doit pas entraîner une réduction de la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives.

DG14.3. Cône de vue

— Cône de vue

Un cône de vue s'ouvre à partir d'une voie publique et/ou d'une emprise publique vers la mer ou vers un paysage ouvert.

À 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 ou vers le paysage ouvert ainsi protégé.
- 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 (y compris les haies) depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

DG14.4. Secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti

▭ Secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti (L151-19 CU)

En 1988, la DRAC a procédé à un inventaire communal des secteurs et bâtis d'intérêt patrimonial (maisons de pêcheurs, maisons de capitaine, longères, etc...).

Lors la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2011 le report sur le règlement graphique a été effectué sur la base des références cadastrales des propriétés en 1988. De ce fait un décalage peut exister entre les limites cadastrales de cette époque et celles figurant au cadastre actuel dont les références parcellaires ont été modifiées en 2001 suite au remembrement.

Sur ces propriétés repérées par un pointillé de couleur marron, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une demande de permis de démolir.

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

Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de se référer **aux recommandations suivantes et à celles figurant de manière détaillée à l'article DC3 du présent règlement.**

DG14.5. Haies et/ou arbres remarquables d'intérêt paysager

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

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (pointillé de croix vertes) doivent **être conservés au titre de leur intérêt paysager.**

La suppression ou la modification d'un élément identifié (abattage*, destruction partielle) au titre de L 151-19 du code de l'urbanisme est soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable). La non-opposition à la déclaration peut être assortie de prescriptions ou recommandations spécifiques en vue de reconstituer un élément paysager identique sur l'unité ou sur une autre unité foncière (cf. lexique) désignée par la collectivité.

Pour l'application du présent article, il convient de se reporter aux dispositions de l'article DG13-3.

DG14.6. Espace vert commun

 Espace vert commun (L151-19 CU)

Les espaces verts communs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme correspondent à des espaces verts constituant des îlots de fraîcheur en milieu urbain.

Ils doivent être conservés. Ils sont inconstructibles et leur division en vue de les affecter à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs propriétaires riverains est interdite.

Toutefois, sur ces espaces sont autorisés les travaux d'entretien, toute action visant à favoriser la biodiversité (cf. OAP thématique biodiversité,) et/ou l'usage partagé de ces espaces, et/ou tout projet renforçant le caractère naturel, et/ou de production primaire de cet espace etc... telles que la création de prairie mellifères (cf. lexique), la plantation d'arbres aux houppiers (cf. lexique) larges correspondant à des essences locales uniquement et faiblement consommatrices d'eau, la plantation de verger partagé privilégiant des essences locales, la création de jardins partagés, sans construction d'abri de jardin, ni raccordement eau potable, etc...

DG14.7. Patrimoine mégalithique

 Patrimoine mégalithique (L151-19 CU)

Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.

Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements.

Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant et sous réserve de respecter le guide d'entretien mis à dispositions en mairie. L'activité agricole (cf. lexique) existante peut se poursuivre en veillant à maintenir l'intégrité du site mégalithique.

Tous travaux d'aménagement des abords immédiats (en dehors de l'entretien courant) dans un rayon de 200 mètres à partir de chaque pierre ou élément de patrimoine repéré, sont soumis à autorisation préalable.

DG15. MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

 Marge de recul des constructions par rapport aux voies

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

DG16. PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

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

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

DG17. EMBLEMES RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

 Emplacement réservé (L151-41 CU)

Des emplacements réservés (ER) sont représentés au plan de zonage, identifiés par un chiffre et listés, avec mention de son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique. Apparaissent en caractère gras dans cette liste les ER consommateur d'espaces naturels et forestiers.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DG18. DIVERSITE COMMERCIALE A PRESERVER OU DEVELOPPER ET LINEAIRES COMMERCIAUX A PRESERVER (R151-37)

 Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)

 Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)

En application de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Séné a décidé d'identifier sur le règlement graphique **un périmètre au sein duquel sera préservée ou développée la diversité commerciale (commerces de détail et services) et des linéaires commerciaux à préserver** (voir extrait du règlement graphique ci-après).



Dans le périmètre de diversité commerciale, **toute activité nouvelle envisagée en secteur U du bourg présentant l'une des destinations ou sous-destinations (cf. lexique) suivantes doit être accueillie dans le périmètre de diversité commerciale :**

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

Est interdit tout changement de destination des linéaires de rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU accueillant les destinations et sous-destinations suivantes :

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

Ce périmètre de diversité commerciale et les linéaires commerciaux dont le changement de destination est interdit sont identifiés sur le règlement graphique.

DG19. BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION (L151-11 DU CU)

Le ou les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (étoile verte) peuvent changer de destination dans la mesure où ils présentent un intérêt patrimonial, ne sont plus utilisés par l'activité agricole, ne sont pas situés dans un périmètre sanitaire agricole de 100 m, et leur changement de destination n'entraînera aucune gêne aux activités agricoles existantes.

Le changement de destination est soumis, **en zone agricole**, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle**, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Chapitre 3 – Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

DC1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DC1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au document graphique et au règlement de chaque zone, les constructions neuves, les extensions ou les annexes détachées de la construction peuvent être implantées en limite des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Pour tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, **une implantation différente peut être admise ou imposée** dans les hypothèses suivantes :

- **Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour une insertion architecturale harmonieuse du projet dans un front bâti constitué ou dans une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies et emprises publiques, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).

Par ailleurs :

- **En cas de construction à l'alignement imposé, des décrochés de façades et un léger recul** jusqu'à 0,60 mètre peuvent être autorisés pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent.
- **Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics»**, une implantation différente peut être autorisée pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité et/ou de sécurité.
- **Une implantation différente peut être imposée lorsque le projet est établi "en deuxième rideau" ou « deuxième rang »**

DC1.2. Par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires au règlement particulier de chaque zone, les constructions peuvent être implantées **soit en limite séparative soit en retrait de 2 mètres par rapport à ces limites**.

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

Les constructions établies en limite séparatives doivent être aveugles (aucune ouverture, fixe ou mobile, opaque ou transparente, aucun jour souffrance, aucun balcon ou terrasse surélevée donnant des vues droites ou obliques vers la propriété voisine, etc...)

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

- **Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour une insertion architecturale harmonieuse du projet dans un front bâti constitué ou dans une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).
- **Pour les constructions existantes qui ne sont pas situées en limite séparative, en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé dans la marge de retrait de 2 m imposée.
- **Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité et/ou de sécurité.

En cas d'implantation d'une construction en limite séparative, les autres façades de la construction doivent respecter une implantation perpendiculaire à la limite séparative. Une implantation différente est autorisée si aucune baie, même opaque et fixe, ou ouverture ou jour de souffrance, aucun balcon ou terrasse surélevée n'est présente sur ces façades dans une bande de 2 mètres à compter de la limite séparative.

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

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

DC 1.4 L'implantation des piscines

- **par rapport aux voies et emprises publiques** (cf. lexique): L'implantation des piscines est interdite dans les marges de recul prévues sur les documents graphiques et, dans les autres cas, elle doit être située à une distance minimale de 3 mètres des voies publiques. Cette distance est mesurée par rapport à la limite du bassin de la piscine.
- **par rapport aux limites séparatives et aux voies privées** : L'implantation des piscines devra respecter **un retrait minimum de 2 mètres**. Ce retrait est mesuré par rapport à la limite du bassin de la piscine.

DC1.5. L'implantation des abris de jardin (cf. lexique)

- par rapport aux voies et emprises publiques (cf. lexique) : Ils ne doivent pas être implantés entre les voies et emprises publiques et la construction principale sauf impossibilité liée à l'exiguïté d'une parcelle, ou à son positionnement entre deux voies, qu'il conviendra de justifier.
- Par rapport aux limites séparatives : elle est autorisée sauf si pente de toit oriente l'écoulement des eaux de pluie vers cette limite. Dans ce cas il doit s'implanter à 1 m de cette limite.

DC2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones, le gabarit dans lequel doit s'inscrire une construction tient compte de l'emprise au sol autorisée et des hauteurs au plan de façade ou acrotère et au point le plus haut (cf. définition gabarit).

Dans toutes les zones U et AU, des dépassements des hauteurs de plan vertical peuvent être autorisés :

- **Pour l'extension de bâtiments destinés à accueillir un (ou des) équipement(s) d'intérêt collectif et services publics** dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant dans le règlement de la zone.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :**
 - En vue d'harmoniser, pour des raisons architecturales, les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines, sans dépasser 1 m ;
 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire si une hauteur différente des constructions voisines a déjà été autorisée ;
 - peuvent être édifiés en dehors du gabarit (plan verticale et point le plus haut), des ouvrages techniques et de faible emprise comme :
 - ✓ Les acrotères (cf. lexique) avec une hauteur maximale de 1 m,
 - ✓ les souches de cheminée,
 - ✓ les ventilations,
 - ✓ les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture,
 - ✓ les cages et machineries d'ascenseur,
 - ✓ les cages d'escaliers,
 - ✓ les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone uniquement dans les secteurs urbanisés (U),
 - ✓ les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps,
 - ✓ les éléments architecturaux (saillies traditionnelles, terrasses, balcons, pignons, autres),
 - ✓ les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

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

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

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE et ENERGIE : Dans tous les secteurs, les travaux et constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation thématiques « **qualité urbaine** » et « **bioclimatisme et énergie** » principalement pour adapter les futures constructions au changement climatique et rechercher un moindre coût énergétique.

DC3-1 Règles générales hors des périmètres des sites inscrits ou classés et/ou des secteurs patrimoniaux

Sauf pour l'habitat léger permanent (cf. lexique) dans les secteurs où il est permis, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur et/ou des spécificités des constructions environnantes lorsqu'elles sont situées dans un ensemble bâti homogène (tels que l'aspect des façades, le sens de faitage, l'inclinaison, les matériaux pour les toitures, le dimensionnement des ouvertures, etc...).
- 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/ou qui participent à la qualité architecturale d'ensemble
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut, selon les secteurs, être soumise à une demande de permis de démolir.
- sur les constructions et installations, y compris les clôtures opaques, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés habituellement à être recouvert est interdit (ex : parpaings, briques, etc...)
- les lucarnes (cf. lexique) doivent répondre aux règles suivantes :
 - o La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée . Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs du plan vertical fixées dans chaque secteur .
 - o les lucarnes sont de proportions verticales.
- Les éléments techniques : coffret de raccordements aux réseaux divers, compteurs, boîtes aux lettres, etc..., doivent être intégrés dans les murs de la construction ou dans une clôture opaque

Les règles d'intégration des bâtis dans leur environnement proche exposées aux articles DC3-2 et DC3-3 suivants peuvent également servir de base pour élaborer un projet qualitatif.

DC3-2 recommandations particulières dans les secteurs patrimoniaux englobant du bâti au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. article DG14.4 du présent règlement)

NOTA : Dans les secteurs patrimoniaux englobant du bâti repéré au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme (cf. DG 14-4 repérage au règlement graphique), l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être sollicité, à titre d'expert, à la demande du Maire. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas prolongé du fait de cette consultation informelle.

1 - Réhabilitations, rénovations, modifications des bâtis anciens repérés

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

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

Maçonneries :

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

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

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

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

2 - Constructions neuves

Pour les constructions nouvelles en proximité immédiate des bâtis patrimoniaux repérés, il est recommandé d'adapter le projet en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien :

- Son échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) du bâti ancien,
- son caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...),
- la qualité et la mise en œuvre de ses matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, ...).

3 – Démolition partielle ou totale

La démolition partielle ou totale peut être envisagée au vu d'une étude structure permettant d'évaluer la fragilité de la structure au regard de son usage futur.

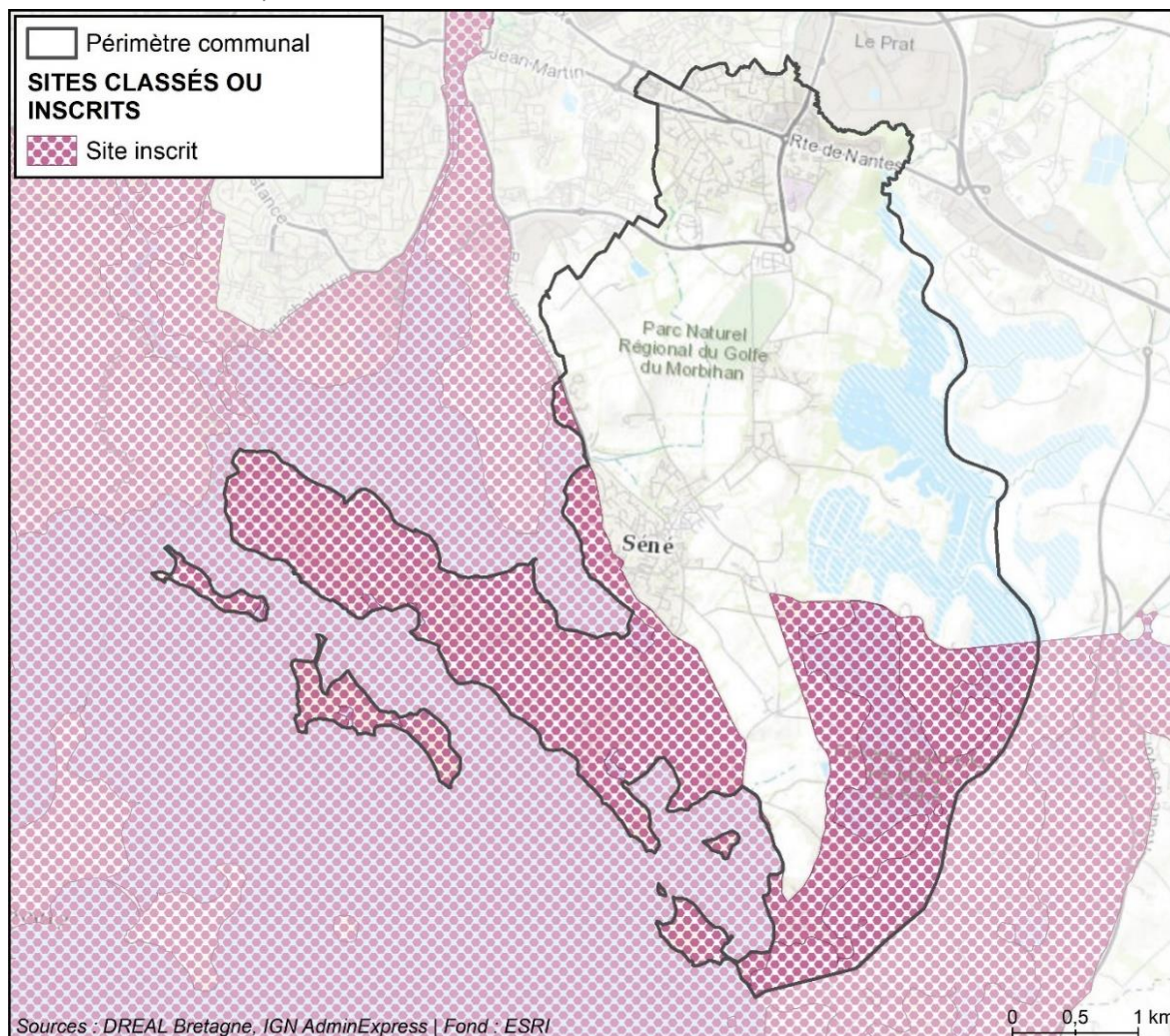
DC3-3 règles particulières en secteur inscrit au titre des périmètres des sites et monuments naturels (patrimoine remarquable), au titre des périmètres des monuments historiques inscrits ou classés

Dans ces secteurs dont les périmètres précis figurent ci-dessous et plus précisément en annexe du présent PLU (annexes – servitudes publiques) les travaux et/ou constructions, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis.

Le délai d'instruction des demandes d'autorisation est alors prolongé selon la réglementation en vigueur.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut être assorti de recommandations et/ou de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site Golfe du Morbihan et/ou du monument historique inscrits ou classés et de ses abords.

Sites inscrits au titre du patrimoine naturel sur le territoire de Séné :



Autres sites - Monuments historiques classés ou inscrits concernés par un périmètre de protection :

Commune	Adresse	Référence cadastre	Monument	Intitulé arrêté	Nature protection
SENE	Gorneveze (Le)	G 347 ; 1997 G 1040	Dolmen de Gornevèse	Dolmen de Gornevèse (cad. G 347) : classement par arrêté du 8 janvier 1968	Classé MH
	bois de Saint Laurent (Le)	1997 A 1585	Croix de la Brassée	Croix de la Brassée : inscription par arrêté du 16 février 1929	IMH
	Montsarrac	1997 F non cadastré ; domaine public	Croix de Montsarrac	Croix de Montsarrac : inscription par arrêté du 16 février 1929	IMH
	Golfe du Morbihan, voir: Morbihan (golfe du).			Golfe et ses abords Site inscrit: 15 avril 1965	IMH

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

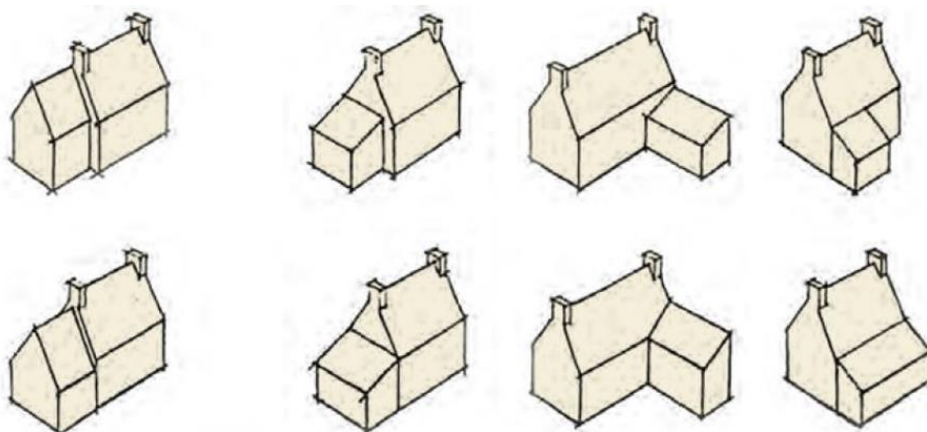
-Tout projet de **réhabilitation, rénovation, modification, extension, construction neuve** doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur et/ou des spécificités des constructions environnantes lorsqu'elles sont situées dans un ensemble bâti homogène (tels que l'aspect des façades, le sens de faitage, l'inclinaison, les matériaux pour les toitures, le dimensionnement des ouvertures, etc...).

Les dispositions ci-dessous constituent un cadre de référence prenant pour base les avis les plus communément émis par les architectes des Bâtiments de France. Leur prise en compte contribue à une meilleure intégration du projet dans le bâti environnant :

implantation, volume de la ou des constructions, proportion des façades, les matériaux :

- **volume principal** de forme rectangulaire affirmée et clairement identifiable, couvert d'une toiture à deux pans (entre 40 et 45°) symétriques, le faitage sera droit
- **volumes annexes** à limiter à un ou deux, placés en situation mineure, en privilégiant les appentis et les volumes à deux pentes (cf. croquis ci-dessous)
- ces volumes seront simples, les annexes seront dans le prolongement ou perpendiculaires au corps de bâtiment principal (cf. croquis ci-dessous)



- **pignons** (cf. lexique), largeur de 7,5 m maximum, sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan,
- **proportion de la façade** au moins égale sinon supérieure à la proportion de la toiture,
- **enduits extérieurs** de préférence à finition talochée et homogène, teinte claire uniforme sans bandeau décoratif contrasté, sans baguette d'angle,
- en cas de pose de **bardages bois** de préférence en pose verticale, ils pourront être ajourés, avec couvre-joint ou pas en privilégiant Le bois naturel qui grisera avec le temps

Couvertures, gouttières débords de toit :

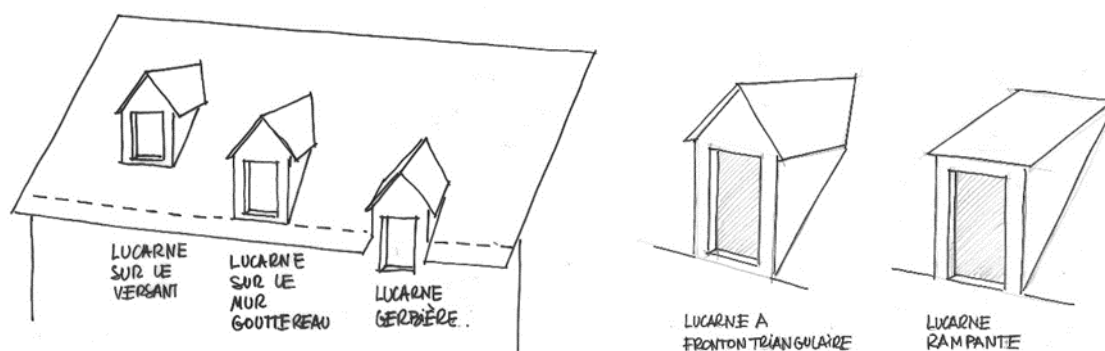
- **Couvertures** en ardoises naturelles posées de préférence aux crochets teintés sombres, ou zinc posé à joint debout ou en matériau répondant à la même finition et au même aspect,
- **gouttières et descentes d'eau pluviale** de préférence en zinc ou d'un matériau présentant le même aspect,
- **débords de toit** seront de faible dimension avec chevrons et voliges apparents, en bois peint, sans cache moineau

menuiseries et occultations:

- **ouvertures** de forme rectangulaires et de proportions verticales (plus hautes que larges),
- **menuiseries** (fenêtres, volets, portes, portes de garage, portail et portillon) de préférence en bois peint de facture traditionnelle (pour une *isolation thermique performante*) ou éventuellement en aluminium (*offrant palette de coloris plus étendues et profilés plus fins réduisant la perte de clarté*),
- Elles seront de préférence d'une même couleur soutenue, en gris coloré ou couleur non criarde, (éviter le blanc pur et gris anthracite)
- Les occultations de préférence sous forme de volets ou persiennes, battants ou coulissants, en bois ou aluminium, et de même couleur que les menuiseries (*participent à l'animation de la façade*)

Lucarnes (cf. lexique)

- La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, limitée au tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée.
- de proportions verticales.



Fenêtres de toit ou châssis

- Limiter la multiplication des châssis de toit ; éviter sur un même pan de toiture les châssis de tailles différentes et/ou trop importantes,
- Préférer des formes rectangulaires (plus hautes que larges) à positionner dans la moitié inférieure du pan de toiture, encastrés et sans volets roulants extérieurs.
- Pour les toitures visibles de l'espace public préférer la pose de lucarnes.

Les abris de jardin (cf. lexique)

- Pour tenir compte de l'architecture locale environnante, constituée principalement d'annexes détachées de la construction principale, privilégier une emprise au sol de forme rectangulaire affirmée, avec pente de toit (appentis ou double pente).
- **matériaux, coloris et aspects**, identiques ou approchant de ceux de la construction principale.

DC4. CLOTURES

Il convient de rappeler que la pose de clôtures **n'est pas obligatoire**.

Elles doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation « **qualité urbaine** » et « **biodiversité** ».

La pose est soumise à autorisation dans les périmètres des sites inscrits remarquables et des monuments historiques (inscrits ou classés).

Cette autorisation peut également être imposée sur le reste du territoire communal (cf. délibération du conseil municipal - se renseigner en mairie)

Une vigilance particulière doit être apportée à l'intégration des clôtures dans les projets de nouvelles constructions. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous et l'interface entre espace public et privé.

Dans un souci d'harmonie et de qualité d'ensemble, l'aspect et les matériaux de clôtures doivent tenir compte :

- de la construction principale.
- des clôtures qualitatives avoisinantes les plus proches.

Les murets de pierre, les talus, les haies existantes et de manière plus générale les clôtures qualitatives sur un plan architectural, paysager ou écologique doivent être maintenus, entretenus et préservés.

Sur tous secteurs :

- L'emploi à nu de matériaux destinés habituellement à être recouvert est interdit (ex : parpaing). Les clôtures ainsi constituées doivent être enduites.
- la plantation de nouvelles haies végétales, composées de végétaux et d'essences locales est recommandée.

En secteurs U (hors secteur Ui), en secteur AU et en secteur Nhd :

- **en limite de voie de circulation publique ou privée ou d'emprise publique**, que les matériaux de clôture soient pleins ou ajourés, la hauteur maximale autorisée est de **1,50 m**. Elle est calculée à partir du terrain naturel (cf. lexique) de la parcelle à clôturer. Les portails d'accès pour piétons ou véhicules doivent être de même hauteur ;
- **En limite séparative**, que les matériaux de clôture soient pleins ou ajourés, la hauteur maximale autorisée est de **2 m**. les haies végétales non mitoyennes doivent être implantées à au moins 50 cm de cette limite.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des motifs liés /

- à la nature des constructions,
- à la présence de clôtures contiguës existantes et de hauteurs supérieures
- ou pour des raisons historiques, patrimoniales, écologiques ou de sécurité tenant à la nature des activités développées dans la parcelle et pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.

Lorsqu'une parcelle bâtie se trouvent en partie sur une zone U et sur une zone A ou N, les matériaux utilisés pour clôturer en zone A ou N peuvent être identiques à ceux mis en œuvre en zone U mais la hauteur est limitée à 1,50 m. Les haies végétales sont à privilégier.

En secteur Ui.

- Les clôtures et portails en matériau plein sont interdits.
- Les clôtures doivent être en grillage rigide non occulté de couleur sombre. L'occultation ne peut être que végétale au moyen de la plantation d'une haie composée d'essence locale.
- La hauteur maximale est de **1,5 m** par rapport au terrain naturel de la parcelle clôturée, de 2 m pour des raisons de sécurité liées à l'activité développé sur la parcelle.
- Si une partie du parcellaire est consacré au stationnement des clients ou usagers, il est recommandé de ne pas clôturer cette partie pour favoriser la mutualisation des stationnements à l'échelle du secteur

En secteurs A et N – clôture nécessaire à l'activité agricole (cf. lexique) ou forestière :

Une autorisation d'urbanisme n'a pas à être demandée. La clôture doit être composée de poteaux bois et d'un grillage souple à grande maille.

Toutefois, les clôtures agricoles électrifiées sont soumises à une réglementation spécifique. En raison du danger potentiel, une déclaration préalable de travaux (DP) accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel doit être déposée à la mairie.

En secteur A et N, pour la clôture des terrains portant des constructions existantes à usage de logement :

- Les haies végétales sont à privilégier
- Les murs en pierre ou mur enduits existants en bon état sont à préserver et/ou restaurer sans exhaussement au-delà d'une hauteur de 1,80 m,

- Un grillage rigide de couleur vert foncé, occultant ou non, compatible dans sa mise en œuvre avec l'OAP « biodiversité » et d'une hauteur de 1,80 maximum.

DC5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces libres de construction **ne devront pas être imperméabilisés**.

le coefficient de pleine terre (cf. lexique) figurant dans les dispositions particulières de chaque zone doit être respecté.

Un coefficient de biotope par surface (cf. lexique) est également à respecter dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle lorsqu'il est précisé.

A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) peut-être simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés
- Les talus (cf. lexique) plantés, les fossés, les haies doivent être conservés, restaurés et complétés le cas échéant.

Les dépôts et stockage de matériaux divers doivent être entourés d'un écran végétal.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées (**se reporter à l'OAP « Biodiversité »**).

DC6. STATIONNEMENT

Pour tout projet, se reporter également à **l'OAP thématique « Mobilité et déplacements »**.

DC6.1. Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant au présent article constituent une obligation minimale pour la création d'aires de stationnement.

Ces places peuvent être réalisées en aérien et figurées sur le plan masse des demandes d'autorisation ou en espace clos et couvert (garage, rez d'immeuble, sous-sol, etc...)

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

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations (cf. lexique), les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination. Le foisonnement des stationnements (cf. lexique à stationnement) et/ ou la mutualisation des stationnements (cf. lexique à stationnement) peuvent être mises en œuvre.

Lors de changement de destination pour une transformation à vocation d'habitat, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée – cf. lexique- (limitée à 30m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation correspondant aux exigences minimum du PLU sera demandée.

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

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

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

Au sein du périmètre de diversité commerciale :

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

Au sein du périmètre de l'OAP sectorielle route de Nantes et dans les périmètres d'OAP sectoriels autorisant la présence de commerces et d'activités :

Le nombre de places de stationnement exigé **pourra être inférieur en cas de foisonnement (cf. lexique) des emplacements de stationnement** par des usagers différents au cours de la journée.

Dans ce cas, le projet ne pourra être autorisé que s'il répond aux possibilités de foisonnement qui s'offrent dans la zone.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-après.

DC6.2. Modalités de réalisation

En règle générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques (cf. lexique) et **sur le terrain d'assiette du projet (cf. lexique).**

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.



À titre indicatif il est précisé qu'une place de stationnement, selon réglementation en vigueur à vérifier, doit occuper un espace d'environ 2,30 m x par 5 m

Les places de stationnement à réaliser peuvent être closes et/ou couvertes (en sous-sol ou en aérien, sous ombrières, etc..) ou non couvertes, dans ce dernier cas si elles sont réalisées sur sol naturel, elles doivent être en matériaux semi-perméables (pavés enherbés, matériaux perméables, etc..) – cf. OAP thématique « mobilité et déplacements »-.

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

Le nombre de places de stationnement à créer sont les suivantes :

Destination projetée	Nombres de places exigées
« habitation », sous-destination « logement »	Logement social : 1 place par logement Logement individuel : 1 place par logement Logement intermédiaire ou collectif ou nouveau lotissement : 1 place par logement et 1 place visiteurs hors sous-sol pour 3 logements
« habitation », sous-destination « hébergement »	<u>Pour tout type d'établissement (étudiants, seniors, travailleurs, résidence autonomie etc...) :</u> 1 place par tranche de 4 logements / chambres / lits.
« autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », sous-destination « bureau »	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (cf. lexique
« commerce et activité de service », sous-destination « hôtel » hébergement hôtelier et touristique »	1 place par tranche de 2 chambres
« commerce et activité de service », sous-destination « autres hébergements touristiques »	1 place par hébergement
« commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail »	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs ou clients ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
« commerce et activité de service », sous-destinations : - « restauration » ; - « commerce de gros » ; - « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; - « cinéma ».	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
« autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », sous-destinations : - « industrie » ; - « entrepôt » ; - « centre de congrès et d'exposition » - Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
« équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations : - « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ; - « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ; - « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ; - « salles d'art et de spectacles » ; - « équipements sportifs » ; - « autres équipements recevant du public ». - « lieux de culte »	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs ; - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Destination « exploitation agricole et forestière » sous-destinations : - « exploitation agricole » ; - « exploitation forestière ».	Pas d'obligation

DC6.3. Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR)

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

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

- **Installations neuves ouvertes au public** : 1 place aménagée pour 50 places.
- **Bâtiments d'habitation collectifs neufs** : 1 place aménagée pour 20 places

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

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos.

Pour tout projet, se reporter à l'**OAP thématique « Mobilité et déplacements »** qui comporte des dispositions relatives au stationnement des vélos.

Rappel : les dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitat s'appliquent dans le cas de construction neuve en fonction de leur destination (obligations liées au stationnement sécurisé des vélos et aux modalités de desserte par les réseaux électriques).

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
Habitation	Logement	Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher (cf. lexique)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Pour toutes les autres destinations et sous-destinations : Il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement.		

DC7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

- par les services de collecte des déchets ;
- par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie.

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

Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé ; des zones de collecte des conteneurs ménagers sont alors aménagées en entrée d'impasse.

DC8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

DC8.1. Eau potable

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

DC8.2. Eaux usées

Sont interdites :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux provenant du trop-plein ou de la vidange des piscines privées devront être infiltrés sur le terrain après neutralisation (cf. DC8.3). Le rejet direct vers la mer, les ruisseaux et rivières, fossés et zones humides est interdit.

Assainissement collectif :

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

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

Assainissement non collectif :

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, **les installations individuelles d'assainissement**, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Pour cela il est obligatoire de réaliser une étude de sol et de définition de filière d'assainissement non collectif. Cette étude doit obligatoirement être validée par le service public d'assainissement non collectif de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de possibilité de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le fossé ou au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,

S'il est démontré, par l'étude de sol, qu'aucune autre solution d'infiltration n'est envisageable. Le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant. Cependant concernant les constructions neuves, la mise en place d'une surverse, positionnée en fin d'infiltration des eaux traitées, se rejetant au fossé ou au milieu hydraulique superficiel est possible sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur. Cette solution permettra en cas exceptionnel de fortes précipitations de ne pas engendrer un dysfonctionnement du système d'assainissement.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, pour cela il est obligatoire de réaliser une étude de sol et de définition de filière d'assainissement non collectif en amont de tout projet de construction soit lors de certificat d'urbanisme, d'une division de parcelle ou d'un permis de lotir.

DC8.3. Eaux pluviales

Il est strictement interdit de raccorder les rejets d'eaux pluviales dans un puits situé sur ou à proximité de la parcelle.

Les eaux provenant du trop-plein ou de la vidange des piscines privées devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation

Le projet devra se conformer aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est la règle (principe du zéro-rejet) ; le raccordement à un réseau, l'exception.

Afin de s'intégrer au contexte hydrologique et à l'aménagement du secteur, les aménagements de gestion des eaux pluviales devront proposer des solutions rendant possible l'infiltration et l'évapotranspiration sur des espaces multi-usages de proximité en suivant la hiérarchisation suivante :

1) Non-imperméabilisation du sol et parcours du moindre dommage :

L'eau pluviale devra être infiltrée à moins de 6 mètres de l'endroit où est tombée la goutte d'eau, sur des espaces multi-usages.

Cette infiltration diffuse se fera par des techniques dites de solutions définies comme fondées sur la nature (* cf. DG8 lexique) et/ou par l'utilisation de revêtements perméable.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

2) Stockage, infiltration et transport aérien :

Si tous les espaces de pleine terre de proximité, disponibles gravitairement, et tous les espaces potentiellement perméables ont été sollicités et ne suffisent pas à ne pas générer d'écoulement alors un stockage des excédents de ruissellement sera nécessaire. Ce stockage se fera en surface sur des espaces multi-usages.

L'acheminement de l'eau jusqu'à ces espaces de stockage devra être aérien.

3) Stockage infiltration et transport enterré :

Si le stockage et le transport aérien ne suffisent pas, le transport et le stockage enterré seront sollicités. Le stockage sera le plus diffus et le moins profond possible. Le transport enterré sera le plus court possible

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

Les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage pour ne pas porter atteinte aux paysages et être sécurisés en cas de tempête

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement au contexte environnant en secteur inondable et en secteur de submersion marine identifiés, il convient de prévoir un rehaussement d'au moins 50 cm de ces installations.

Hors opération d'ensemble et en cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, ces dispositifs devront être intégrés pour ne pas porter atteinte aux paysages.

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

DC8.5. Déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par le service de collecte des déchets.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Uaa, Uab

CARACTERE DE LA ZONE

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 et secteur bâti ancien du quartier du Poulfanc
Uab	Cœurs bâtis anciens des villages dont la qualité architecturale mérite d'être sauvegardée.

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





La zone Ua est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage (Ex : « limite des espaces proches du rivage », périmètre « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation », périmètre « secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti »,...).








































Il convient de faire application des règles figurant **au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage »**.

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ua1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admises sous conditions (SC) définies à l'article 2**.
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	Uaa Centres anciens Bourg et Pouffanc	Uab Cœurs des villages
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	SC1	SC1
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC2	SC2
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel	SC2	
	Autres hébergements touristiques	SC3	SC3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte		
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

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

SC1 :

Sont interdits :

- la création de logements, par changement de destination, lorsque les locaux existants sont situés dans le périmètre de diversité commerciale et/ou repéré en linéaire commercial à protéger conformément à l' article DG 19 du présent règlement (interdiction des changements de destination).
- Les habitats légers permanents (cf. lexique).

SC2 :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **L'extension (cf. lexique) ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant** sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **Les activités artisanales compatibles avec l'habitat** sous réserve :
 - ✓ Que l'emprise des bâtiments au sol soit inférieure à 100m²
 - ✓ Que les bâtiments s'intègrent au contexte urbain et paysager environnant.

Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans le périmètre de diversité commerciale du bourg (cf. article DG 19 du présent règlement) pour la création de logements, d'hébergements, d'hébergements touristiques et d'hôtels.

SC3 :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Seulement s'ils sont situés hors périmètre de diversité commerciale du bourg Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de **gîtes**.

Sont interdits :

- Les **campings et les parcs résidentiels de loisirs**.

SC4 :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

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

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

À l'intérieur des périmètres d'OAP sectorielles, il convient de se référer aux recommandations ou prescriptions qui y figurent.

-En cas d'opération qui ne sont pas couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- ➔ Dans toutes les opérations de construction de 6 logements et plus, il doit être proposé une part minimale de 30 % de Logements Locatifs Sociaux et de 20 % d'autres logements à vocation sociale (Bail Réel Solidaire, accession sociale à la propriété, ...)
- ➔ Pour toute opération de plus de 15 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 40% des logements construits ;
 - ✓ La densité devra être au minimum de 35 logements/ha

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ua4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux 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 conformément aux dispositions de l'article DC 1.1 des dispositions réglementaires communes à toutes les zones.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions de l'article DC 1.2 relatif aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones.

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

A l'exception des abris de jardin (cf. lexique), pour lesquels il convient de se référer à l'article DC 1.3 des « Dispositions réglementaires communes à toutes les zones », il n'y a pas de distance particulière à respecter entre constructions sur une même parcelle.

4.4. Emprise au sol des constructions et coefficient de pleine terre (coef PT)

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

Secteur	CES	Coef. PT **
En secteur Uaa	80%	10 %
En secteur Uab	80%	10 %
Secteurs bâtis de bord de mer avec prescriptions paysagères	*cf. note	10 %

* Pour les secteurs bâtis de bord de mer (ou autres) repérés au règlement graphique il est fait application des articles DG 14.1 et 2 du présent règlement

** Le coefficient de pleine terre s'impose à tout projet (construction, extension) et son respect doit être démontré lors du dépôt de la demande d'autorisation (sur la définition plus précise du coefficient de pleine terre se reporter au lexique (article DG8 du règlement)

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

4.5. Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une construction neuve ou d'extension d'une construction existante :

La hauteur maximale des constructions, à l'exception des annexes détachées de la construction principale, 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 annexes détachées de la construction principale 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 dépassements dérogatoires de hauteur, il est fait application de l'article DC 2 du présent règlement

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions et annexes

Principe général :

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

Sur les secteurs de bâtis ancien (Uaa du Centre-Bourg et du Poulfanc) et Uab situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et dans les périmètres de monuments inscrits ou classé au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

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

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

Article Ua7 : Stationnement

Le stationnement devra être compatible avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulée « *Mobilité et déplacements* » et conforme à l'article DC 6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ua8 : Création et raccordement

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

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubl

CARACTERE DE LA ZONE

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.

Sous-secteur	Qualification
Uba	Quartiers pavillonnaires de densité moyenne destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat en secteur aggloméré du bourg et du Poufanc
Ubb	Quartiers de densité plus forte et aux fonctions urbaines affirmées (Poufanc), destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ubc	Quartiers pavillonnaires des villages de moyenne densité, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ubd	Quartier de densité plus forte et aux fonctions urbaines affirmées (Poufanc). Ce sous-secteur fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain.
Ubl	Secteurs d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif

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





La zone Ub est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage (Ex : « limite des espaces proches du rivage », périmètre « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation », périmètre « secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti »,...).














































































Il convient de faire application des règles figurant au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage ».

Si la zone est concernée par le risque inondation, submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ub1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admissibles sous conditions définies à l'article 2.**
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	Uba	Ubb Ubd	Ubc	Ubl
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	SC1	SC1	SC1	
	Hébergement	SC1	SC1	SC1	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC2	SC2	SC2	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques	SC3	SC3	SC3	
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
	Lieux de culte				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition	SC4	SC4	SC4	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

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

SC1 (en secteur Uba, Ubb, Ubd et Ubc):

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielle**, le projet de construction et/ou d'installation doit être compatible avec cette orientation.
- **Dans les secteurs non couverts par une OAP sectorielle**, il doit être fait application des dispositions figurant à l'article Ub3 du présent règlement en matière de mixité sociale.
- **Dans les secteurs Uba uniquement et dans les OAP où il est mentionné**, l'habitat permanent léger et démontable (cf. lexique) sous conditions du raccordement aux réseaux publics et du respect des coefficients de pleine terre et de biotope par surface applicables.

SC2 (en secteur Uba, Ubb, Ubd et Ubc) :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **L'extension** (cf. lexique) **ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant** sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **L'implantation et l'extension de bâtiment pour les activités artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) compatibles avec l'habitat** sous réserve :
 - ✓ Que l'emprise des bâtiments au sol (y compris les extensions) soit inférieure à 100m²
 - ✓ Que les bâtiments s'intègrent au contexte urbain et paysager environnant.
- Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans le présent règlement au sein de la partie DG19. Diversité commerciale à préserver ou développer (R151-37).

SC3 (en secteur Uba, Ubb, Ubd et Ubc):

Sont interdits :

- Les **campings et parcs résidentiels de loisirs**

SC4 (tous secteurs Ub) :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

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

Article Ub3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, le projet de construction et/ou d'installation doit être compatible avec cette orientation

Dans les secteurs non couverts par une OAP sectorielle :

- ➔ Dans toutes les opérations de construction de 6 logements et plus, il doit être proposé une part minimale de 30 % de Logements Locatifs Sociaux et de 20 % d'autres logements à vocation sociale (Bail Réel Solidaire, accession sociale à la propriété, ...)

→ Pour toute opération de plus de 15 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 40% des logements construits ;
- ✓ La densité devra être au minimum de 35 logements/ha

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ub4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux 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, conformément aux dispositions de l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

il est fait application des dispositions de l'article DC 1.2 du présent règlement

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

À l'exception des abris de jardin (cf. lexique), pour lesquels il convient de se référer à l'article DC 1.3 des « Dispositions réglementaires communes à toutes les zones », il n'y a pas de distance particulière à respecter entre constructions sur une même parcelle.

4.4. Emprise au sol des constructions et coefficient de Pleine Terre (coef PT)

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal et le coefficient de Pleine terre (PT) sont définis comme suit :

Sous-secteur	CES	PT**
Uba	60%	30 %
Ubb	80%	20 %
Ubc	50%	50 %
Ubd	80%	10 %
Ubl	Non défini	20 %
Pour les secteurs bâtis de bord de mer sous protection paysagère	*Cf. note	Se reporter au zonage

* Pour les secteurs bâtis de bord de mer (ou autres) repérés au règlement graphique il est fait application des articles DG 14.1 et 2 du présent règlement

** Le coefficient de pleine terre (cf. article DG8 lexique) s'impose à tout projet (construction, extension) et son respect doit être démontré lors du dépôt de la demande d'autorisation.

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

4.5. Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de façade ou acrotère * (cf. lexique)	Point le plus haut *
Uba	6 m	12 m
Ubb	9 m	13 m
Ubc	5 m	10 m
Ubd	Non limitée	15m
Ubl	Non limitée	Non limitée

* Une hauteur moindre peut être demandée dans les OAP sectorielles afin de tenir compte de l'environnement bâti du secteur.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale 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 dépassements dérogatoires de hauteur, il est fait application de l'article DC 2 du présent règlement

Article Ub5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions et annexes

Principe général :

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

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et dans les périmètres de monuments inscrits ou classés au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

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

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

Article Ub7 : Stationnement

Le stationnement devra être compatible avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulée « Mobilité et déplacements et conforme à l'article DC 6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ub8 : Création et raccordement

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

Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones Uia1, Uia2, Uia3, Uib, Uip

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

Secteur	Qualification
Uia	<p>Destiné aux activités situées dans les Zones d'Activités Économiques sous compétence de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, telles que bureaux, services, commerces, artisanat, activités de loisirs (type bowling,..) etc... ne présentant pas de nuisances majeures ni d'inconvénients ou de danger important pour l'environnement. Il comprend les sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">• Uia1 : situé au Pouffanc et correspondant au secteur d'activités économiques situé en proximité et principalement au Nord de la route de Nantes et chaque côté de l'avenue de Geispolsheim. Il accueille des activités diverses, notamment commerciales,• Uia2 : situé à Kergrippe, au Nord du bourg et à l'Ouest de la route de l'hippodrome, desservi par la rue de l'Artisanat et la rue du Clos et accueillant principalement des activités artisanales• Uia3 : situé à l'Est de la Route de l'Hippodrome et au Nord de la route de la Croix correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kergrippe III, créée par délibération n°2012-03/2-18 du conseil municipal du 29 mars 2012 (annexé au présent PLU) et constituant un village d'activités économiques. Il accueille plus spécifiquement des activités à dominante artisanale et de transformation dans le respect du cahier de prescriptions architecturale, urbaines et paysagères et du plan de composition (annexés au présent PLU)
Uib	Destiné aux activités artisanales liées à la proximité de la mer (secteur de Barrarac'h)
Uip	Destiné aux activités portuaires et maritimes

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





La zone Ui est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage (Ex : « marge de recul des constructions, ... »).




































































Il convient de faire application des règles figurant **au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage »**.

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou, submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ui1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2.**
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	Uia1	Uia2	Uia3	Uib	Uip
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC1	SC1	SC1	SC2	SC3
	Restauration	SC1				SC3
	Commerce de gros	SC1				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC1	SC1	SC1		SC3
	Hôtel					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC1	SC1	SC1	SC2	SC3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC1	SC1	SC1	SC2	SC3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	SC1	SC1	SC1		SC3
	Salles d'art et de spectacles					SC3
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public	SC1	SC1	SC1	SC2	SC3
	Lieux de culte					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	SC1			SC2	SC3
	Entrepôt	SC1	SC1	SC1	SC2	SC3
	Bureau	SC1			SC2	SC3
	Centre de congrès et d'exposition					

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC1	×	×	×	×
--	------------------------------------	-----	---	---	---	---

Article Ui2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 :

Sont interdits dans tous secteurs Ui :

- la création de logements et hébergements y compris par changement de destination ;
- l'installation d'habitat léger permanent (cf. lexique)
- les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes

Sont également interdits en secteur Uia1 et Uia2 :

- les activités commerciales à l'exception d'un show-room (espace de présentation du savoir-faire de l'artisan) ne dépassant pas 50 m² et intégrés au bâti abritant l'activité.
- Les activités de stockage, sans transformation de produits, y compris dans les constructions
- Les activités présentant un risque lié à l'utilisation de carburants
- Les ICPE
- Le stationnement périodique (« garage mort ») de véhicules ou de matériels (tels que caravanes, mobil home, bateaux, etc...)

Sont également interdits en secteur Uia3 :

- Les activités mentionnées au cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du village d'activités économiques de la ZAC Kergrippe III annexé au présent PLU

En secteur Uia1 et Uia2, sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **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.
- **Les équipements d'intérêt collectif** dont la vocation est incompatible avec l'habitat.

En secteur Uia1 uniquement, sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne** si elles disposent de locaux et d'équipements adaptés aux exigences sanitaires requises

En secteur Uia3 les activités autorisées sont celles figurant au Cahier des Prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de Kergrippe III annexé au présent PLU.

SC2 :

En secteur Uib, sont autorisées 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.**

SC3 :

En secteur Uip, sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager :

- **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 des embarcations et des véhicules**, éventuellement nécessaires à l'activité du secteur.

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 et les extensions des bâtiments existants 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 Ui3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui4 : Implantation et volumétrie des constructions

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

Pour l'ensemble des secteurs Ui à l'exception du secteur Uia3 Il est fait application des dispositions de l'article DC1.-1 du présent règlement.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires aux déplacements (stations-service, garages, etc...) sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation propre à ces activités.

Pour le secteur Uia3, il est fait application du cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de Kergrippe III annexé au présent PLU.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des secteurs Ui à l'exception du secteur Uia3 :

- 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. Cette distance peut être réduite à 2 m sur le secteur Uib.

Pour le secteur Uia3 il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de Kergrippe III annexé au présent PLU.

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

Pour l'ensemble des secteurs Ui à l'exception du secteur Uia3 : Une distance minimale de 3 m est imposée entre deux bâtiments.

Pour le secteur Uia3, il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de Kergrippe III annexé au présent PLU.

4.4. Emprise au sol des constructions et coefficient de Pleine Terre (coef PT)

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal et le coefficient de Pleine terre (PT) sont définis comme suit :

Secteur	CES	PT *
Uia1	Sans objet	20 %
Uia2	70 %	30 %
Uia3	70 %	20 %
Uib	35%	20 %
Uip	Pas de limitation sous réserve du respect des autres règles figurant au présent règlement.	Sans objet

* Le coefficient de pleine terre (cf. article DG8 lexique) s'impose à tout projet (construction, extension) et son respect doit être démontré lors du dépôt de la demande d'autorisation.

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

4.5. Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de façade ou acrotère (cf. lexique)	Point le plus haut
Uia1	12m	12m
Uia2	10 m	10 m
Uia3	Il est fait application du cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères et des hauteurs figurant au plan de composition de la ZAC de Kergrippe III annexés au présent PLU	
Uib		6,50 m calculé par rapport à la hauteur moyenne des plates-formes constituant le terrain
Uip	12m	12m

Dans tous les secteurs Ui à l'exception du secteur Uia3 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 (cf. lexique).

Article Ui5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Dans tous les secteurs Ui à l'exception du secteur Uia3 et Uib, le positionnement des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments construits doivent présenter une volumétrie compacte, et d'un aspect sobre

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 Uia3, il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères et au plan de composition de la ZAC de Kergrippe III annexés au présent PLU.

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 annexes accolés au bâtiment principal aux pentes différentes sont acceptés.

Concernant les clôtures :

En secteur Ui à l'exception du secteur Uia3 : il est fait application des règles figurant à l'article DC4. Clôtures du présent règlement.

En secteur Uia3, il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères et au plan de composition de la ZAC de Kergrippe III annexés au présent PLU.

Article Ui6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les opérations de construction et les aménagements de parcelles doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « Qualité urbaine » et « Biodiversité ».

Ils doivent être conformes aux dispositions du chapitre 3 : « Dispositions réglementaires communes pour tous les secteurs ».

En secteur Uia3 : il convient de faire application du cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères et du plan de composition de la ZAC de Kergrippe III annexés au présent PLU

Article Ui7 : Stationnement

En secteur Ui, à l'exception du secteur Uia3 et de certaines voies en secteur Uia 1 mentionnées ci-dessous : Le stationnement doit être compatible avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation « mobilité et déplacements ».

Il doit être conforme aux dispositions de l'article DC6 du présent règlement.

Il est rappelé que le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques,

En secteur Uia 1 et uniquement pour les activités implantées sur les rue, place et allée des Vosges et sur les rue et place d'Irlande, aucune création de place de stationnement n'est demandée. Les places nécessaires sont sur les voies et emprises publiques.

En secteur Uia 3 : il convient de faire application du cahier de prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères et du plan de composition de la ZAC de Kergrippe III annexés au présent PLU

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ui8 :

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

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Urs

La zone **Urs** est une zone urbaine d'habitat peu dense, dans le périmètre bâti des villages, en proximité du rivage et/ou d'espaces naturels où les constructions et installations ne doivent générer qu'un impact paysager et environnemental limité compte tenu de la sensibilité et/ou de la fragilité des milieux naturels proches.

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





La zone Urs est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage (Ex : « limite des espaces proches du rivage », périmètre « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation », périmètre « secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti »,...).









Il convient de faire application des règles figurant au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage ».

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune».

Article Urs1.1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admissibles sous conditions définies à l'article 2**.
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	Urs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	SC1
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	

	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
	Lieux de culte	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Article Urs1.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 :

Sont interdites :

- Toutes constructions nouvelles à destination de logement, y compris par changement de destination de bâtiments existants,
- l'installation d'habitat léger permanent (cf. lexique),
- Les constructions d'annexes détachées de la construction principale (remise, garage, carport, abri de jardin...)

Sont autorisées :

- **Uniquement l'extension** (cf. lexique) **des habitations existantes, y compris par surélévation du bâti existant**, aux conditions suivantes :
 - ✓ Qu'elles ne dépassent 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants **à la date d'approbation du présent PLU** sur l'ensemble de l'îlot de propriété. (*Pour le calcul de ce pourcentage, l'ensemble des bâtiments et annexes séparés de la construction principale sont pris en compte. Toutefois l'extension ne peut être réalisée qu'en extension du bâtiment principal*).
 - ✓ **Que lorsque la parcelle est située dans un secteur bâti de bord de mer (ou autres)** repérés au règlement graphique, l'emprise au sol et le positionnement de l'extension doit respecter les dispositions des articles DG 14.1 et 2 du présent règlement.
 - ✓ Cette extension doit se faire en harmonie avec la construction d'origine et dans le respect des dispositions de l'article DC 3 du présent règlement
- La construction d'une annexe accolée à la construction principale considérée comme une extension au sens du présent article.

- La construction d'une piscine, considérée comme une extension, sous les conditions suivantes :
 - ✓ L'emprise au sol du bassin entre dans le calcul de l'emprise au sol autorisée pour l'extension ci-dessus mentionné.
 - ✓ Elle doit être réalisée en contiguïté avec la construction principale sans être distante de plus de 3 m des façades.
 - ✓ Qu'elle forme un ensemble architectural cohérent avec le bâti principal auquel elle sera reliée par une terrasse (dallage, platelage bois, etc...),
 - ✓ si la parcelle est située dans un secteur bâti de bord de mer (ou autres) repérés au règlement graphique, l'emprise au sol et le positionnement de la piscine doit respecter les dispositions des articles DG 14.1 et 2 du présent règlement

Article Urs1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Urs1.4 : Implantation et volumétrie des constructions

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

L'implantation de l'extension autorisée doit être conforme aux dispositions figurant à l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation de l'extension autorisée doit être conforme aux dispositions figurant à l'article DC1.2 du présent règlement.

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

Sans objet

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise doit être conforme aux dispositions figurant à l'article Urs 2.

4.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de façade ou acrotère	Point le plus haut
Urs	5 m	10 m

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.

Pour les dépassements de hauteur il est fait application de l'article DC2 du présent règlement.

Article Urs1.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions en extension

Principe général :

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

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables et/ou dans le périmètre de monuments inscrits ou classé au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Concernant les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

Article Urs1.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À l'occasion de l'extension il peut être recherché une amélioration du traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et des abords de la construction dans le sens des dispositions figurant à l'article DC 5 du présent règlement, ainsi que de l'OAP thématique « biodiversité ».

Article Urs1.7 : Stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Urs8 : Création et raccordement

À l'occasion du projet d'extension, il sera recherché une amélioration globale du traitement des eaux pluviales de la parcelle dans le respect des dispositions de l'article DC8.4 du présent règlement.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les secteurs 1AU 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.

Toutes les zones 1AU sont couvertes par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dédiées**. L'urbanisation de chaque zone doit s'effectuer en compatibilité avec les principes, orientations, informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP.

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**.

Secteur	Qualification
1AUb	Secteurs à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

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





La zone 1AU est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage (Ex : périmètre « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »...).

Il convient de faire application des règles figurant **au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage »**.

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, il convient de se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article 1AU1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admises sous conditions définies à l'article 2**.
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	1AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	SC1
	Hébergement	SC1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC1
	Hôtel	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
	Lieux de culte	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Article 1AU2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 :

Sont interdits :

- Les campings, parcs résidentiels de loisirs et terrains aménagés pour le stationnement de caravanes 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, l'implantation, y compris par changement de destination des bâtiments existants ou à construire, d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles génèrent

Sont autorisées :

- les constructions et installations sous réserve d'être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles et conformes aux dispositions du présent règlement.**
- **dans les OAP où il est mentionné**, l'habitat permanent léger et démontable (cf. lexique) sous conditions du raccordement aux réseaux publics et du respect des coefficients de pleine terre et de biotope par surface applicables.

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les projets de construction doivent être compatibles avec les OAP sectorielle du secteur d'implantation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU4 : Implantation et volumétrie des constructions

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

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

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

Une implantation différente peut être admise ou imposée conformément aux dispositions de l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doivent être compatibles avec les orientations figurant dans les OAP sectorielles.

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article DC1.2, DC1.3, DC1.4 et DC1.5 du présent règlement.

Le retrait par rapport aux limites séparatives pourra être augmenté et imposé si l'impact des constructions nouvelles est considéré comme néfaste aux performances énergétiques des bâtis environnants existants qu'ils soient situés dans ou hors périmètre de l'OAP sectorielle.

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

Il n'y a pas de distance particulière à respecter entre constructions sur une même parcelle.

4.4. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal et le coefficient de Pleine terre (PT) sont définis comme suit :

Secteur	CES	PT*
1AUb	60%	40 %

* Le coefficient de pleine terre (cf. article DG8 lexique) s'impose à tout projet (construction, extension) et son respect doit être démontré lors du dépôt de la demande d'autorisation.

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

4.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de façade ou acrotère (cf. lexique)	Point le plus haut
1AUb	Non limitée	12 m

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée 4m.

Pour les dépassements de hauteur, il est fait application de l'article DC 2 du présent règlement

Article 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Il convient de faire application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et/ou dans les périmètres de monuments inscrits ou classés au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

Article 1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulées « Qualité urbaine » et « Biodiversité ».

Il doit être conforme aux dispositions figurant à l'OAP sectoriel du secteur dans lequel il s'inscrit et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article 1AU7 : Stationnement

Le stationnement devra être compatible avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulée « Mobilité et déplacements », avec les dispositions éventuelles figurant à l'OAP sectoriel du secteur dans lequel il s'inscrit et conforme aux dispositions de l'article DC 6 du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU8 : Création et raccordement

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

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Secteur	Qualification
A	Délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Le secteur A , proprement dit, identifie les zones agricoles situées hors Espaces Proches du Rivage.
Aa	Identifie les zones agricoles constructibles situées dans les Espaces Proches du Rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre le développement des sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges en continuité d'ensemble bâtis.
Ab	Identifie les zones agricoles d'usage productif où la constructibilité est limitée dans les Espaces Proches du Rivage en vue de la préservation des paysages et des coupures d'urbanisation.
Ac	Délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre.
Ao	Délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine maritime.

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

La zone A est concernée par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage.





Il convient de faire application des règles figurant au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage ».

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, il convient de se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Rappel : depuis un arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admissibles sous conditions définies à l'article 2**
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous-destination	A	Aa	Ab	Ac	Ao
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC1	SC2	SC2	SC3	SC3
	Exploitation forestière	SC1	SC2	SC2		
Habitation	Logement	SC1	SC2			
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtel					
	Autres hébergements touristiques					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC1	SC2	SC2	SC3	SC3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC1	SC2	SC2	SC3	SC3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte					
	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

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

SC1 :

Hors espaces proches du rivage, (secteur A)

Rappel : Par dérogation à la règle de continuité (article L121-8 du CU) les installations ou constructions **nécessaires** aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet et après passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) (L121-10 du code de l'urbanisme).

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Est interdit, le changement de destination de ces constructions ou installations.

Sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur sur les communes littorales et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations **nécessaires** à l'activité d'une exploitation agricole (bâtiments, serres, ...), sous réserve de justifier de leur nécessité et de veiller à minimiser leur impact paysager et environnemental ;
- La construction d'un unique logement de fonction d'une surface ne pouvant excéder 70 m² de plain-pied sans étage, ni comble aménageable, et seulement si ce logement est **justifié par la nécessité** d'une présence humaine constante au regard du type d'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
 - o qui constituent le prolongement de l'acte de production et soient compatibles avec l'activité agricole (voir rappel section 1 du présent chapitre et cf. lexique)
 - o qui sont intégrées aux bâtiments existants ou placées à moins de 20 m desdits bâtiments sur la même parcelle
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation présentes dans ces secteurs et sans lien avec une activité agricole, une extension limitée à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m², et de même gabarit que l'existant, (les piscines et autres annexes non accolées sont interdites)
- La création de réserve collinaire (retenue d'eau) nécessaire à l'exploitation et sous réserve, en vue de protéger la ressource, d'être conforme au code de l'environnement et à la loi sur l'eau

Sont interdites :

- Tout changement de destination des constructions ou installations existantes
- Les habitats légers permanents (cf. lexique)
- Les piscines et autres annexes accolées ou non,
- Les constructions ou installations ne répondant pas à la destination du secteur.
- Les éoliennes
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

SC2 :

Dans les espaces proches du rivage (secteur Aa et Ab)

Rappel : Dans les espaces proches du rivage où les extensions d'urbanisation (*en continuité des secteurs agglomérés et des villages listés par le SCOT*) doivent être **limitées, justifiées et motivées**, il n'est pas fait obstacle à la réalisation de **travaux de mise aux normes des exploitations agricoles existantes** à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (L 121-11 du Code de l'Urbanisme)

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

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

- Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés,
- La construction de structures, installations, bâtiments de taille limitée nécessaires à la mise aux normes et à la poursuite de l'exploitation et justifiés,
- Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole.
- La création de réserve collinaire (retenue d'eau) sous réserve, en vue de protéger la ressource, d'être conforme au code de l'environnement et à la loi sur l'eau,
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation présentes dans ces secteurs et sans lien avec l'activité agricole (cf. lexique), une extension limitée à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m² et de même gabarit,

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

- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés,

En secteur Aa et Ab, sont interdits :

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

SC3:

En Secteur Ac et Ao

Rappel : Par dérogation à la règle de continuité (article L121-8 du CU) les installations ou constructions **nécessaires** aux activités agricoles ou forestières ou **aux cultures marines**, peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet et après passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) (L121-10 du code de l'urbanisme).

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. **Le changement de destination** de ces constructions ou installations **est interdit**.

Dans ces secteurs la réalisation de nouvelles constructions, installations, et autres, ... est soumise à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#) (article L 121-17 du code de l'urbanisme .

Sont autorisées, dans le respect de la réglementation en vigueur sur les communes littorales, et sous conditions suivantes :

- La construction de bâtiments nécessaires à d'exploitation de cultures marines, Les installations telles que terre-pleins, cales, bassins (insubmersibles ou non, couverts ou non) nécessaires aux activités aquacoles de la zone, sous réserve d'en limiter l'impact environnemental et paysager,
- L'extension des bâtiments existants est limitée à 30 % de la surface existante du bâtiment à étendre dans la limite de 30 m² .

sont interdits :

- Les constructions ou installations ne répondant pas à la destination du secteur.
- Tout changement de destination des bâtiments d'exploitation.
- Les éoliennes et les antennes de téléphonie mobile.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A4 : Implantation et volumétrie des constructions

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

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.

Une implantation différente peut être admise ou imposée conformément aux dispositions de l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est fait application dans ces secteurs des dispositions de l'article DC1.-2 du présent règlement.

En secteur A, Aa, Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement, code rural et de la pêche maritime et/ou réglementation sanitaire en vigueur).

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.

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

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

Secteur	CES
A	Sans objet
Aa	40%
Ab	Sans objet
Ac	60%
Ao	Sans objet

4.5. Hauteur maximale des constructions

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

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 (cf. lexique), avant terrassements, sous l'emprise de la construction.

En secteurs A :

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	3 m	9 m
autres constructions nécessaires à l'exploitation	Non limité	9 m

En secteurs 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
autres constructions nécessaires à l'exploitation	Non limité	9 m

En secteur Ac et Ao :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée comme suit :

Localisation de la construction	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
secteur Ac et Ao	3 m	5 m

Une hauteur différente peut être admise ou imposée conformément à l'article DC2 du présent règlement.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et dans les périmètres de monuments inscrits ou classés au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

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

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

Article A7 : Stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 : Création et raccordement

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

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Nds, Na, Nhd, Nzh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux 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.

Secteur	Qualification
Nds	Zone naturelle identifiée au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en «espace naturel remarquable». La zone Nds peut comprendre plusieurs bâtiments isolés dont seule une évolution maîtrisée est autorisée.
Na	Zone naturelle destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. La zone Na peut comprendre plusieurs bâtiments isolés dont seule une évolution maîtrisée est autorisée.
Nhd	Identifie les secteurs d'habitat diffus (lieux-dits) situés en dehors des secteurs agglomérés et villages listés par le SCOT et délimités par le règlement graphique du PLU et marqués par une vocation résidentielle sans toutefois pouvoir bénéficier d'extension d'urbanisation ni de création de nouveaux logements
Nzh	Identifie les zones naturelles inventoriées en zone humide (cf. lexique)

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





Les zones N sont concernées par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage.


















































































Il convient de faire application des règles figurant au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage ».

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, il convient de se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admissibles sous conditions définies à l'article 2.**
- Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	Nds	Na	Nhd	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement		SC2	SC2	
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration		SC2	SC2	
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC1	SC2	SC2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC1	SC2	SC2	SC3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
	Lieux de culte				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

Article N2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 :

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

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

En Nds, sont également autorisées :

- **Hors bande littorale des 100 m**, La réfection des constructions existantes sans extension (cf. lexique) ni changement de destination.
- **Dans la bande littorale des 100 m**, la réfection des bâtiments existants conformément aux règles figurant à l'article DG9 du présent règlement et sans changement de destination

En Nds sont interdits :

- o Les piscines et les annexes non accolées y compris les abris de jardin (cf. lexique),
- o Les habitats légers permanents (cf. lexique),
- o Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

SC2 :

En secteur Na :

- Sont autorisés, les aménagements légers tels qu'énumérés au SC1 précédent ;
- Sont également autorisées, **hors bande littorale des 100 m**, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation :
 - o Dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m².
 - o Si le bâtiment est situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole
 - o L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement nouveau, qu'il soit permanent ou temporaire ni d'hébergement de tourisme
- Sont autorisées **dans la bande littorale des 100 m**, la réfection des bâtiments existants conformément aux règles figurant à l'article DG9 du présent règlement
- Sont interdits :
 - o Les piscines et les annexes non accolées y compris les abris de jardin (cf. lexique).
 - o Les habitats légers permanents (cf. lexique),
 - o Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

En secteur Nhd :

- Sont interdits :
 - o La création de nouveaux logements qu'ils soient permanents ou temporaires et le changement de destination pouvant conduire à la création de nouveaux logements ;
 - o Les habitats légers permanents (cf. lexique),
 - o Les piscines et annexes non accolées y compris les abris de jardin (cf. lexique).
 - o Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.
- Sont autorisées,
 - o **Hors bande littorale des 100 m**, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation :
 - Dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m².
 - Si le bâtiment est situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole
 - L'extension (cf. lexique) ne doit pas permettre la création d'un logement nouveau, qu'il soit permanent ou temporaire ni d'hébergement de tourisme
 - o **Dans la bande littorale des 100 m**, la réfection des bâtiments existants conformément aux règles figurant à l'article DG9 du présent règlement

SC3 :

Il est fait application des règles figurant à l'article DG13 du présent règlement.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N4 : Implantation et volumétrie des constructions

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

Une implantation différente peut être admise ou imposée conformément aux dispositions de l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est fait application dans ces secteurs des dispositions de l'article DC1.-2 du présent règlement.

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

Sans objet.

4.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4.5. Hauteur maximale des constructions

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

Secteur	Plan vertical de façade ou acrotère (cf. lexique)	Point le plus haut
N	4 m	9 m

Dans le cas d'extension du bâti existant autorisée, les hauteurs peuvent être ajustées sur celles du bâtiment étendu sans pouvoir les dépasser.

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 N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et dans les périmètres de monuments inscrits ou classés au titre du patrimoine historique, il est fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Article N7 : Stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 : Création et raccordement

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

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Nℓ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nℓ correspond à divers secteurs comportant des implantations d'installations ou d'équipements destinées aux activités : sportives et/ou de loisirs, de découverte des milieux naturels, d'hébergements touristiques, de logements à caractère social spécifique tels que ceux à destination des gens du voyage, les jardins familiaux, etc... qu'il convient de maintenir en maîtrisant leur développement pour garantir une bonne insertion et un moindre impact sur l'environnement dans lequel ils s'insèrent

Cette zone Nℓ comprend plusieurs sous-secteurs :

Secteur	Qualification
Nℓ	Destiné à accueillir des activités sportives, touristiques ou de loisirs (équipements route de Moustérian : complexe sportif LE DERF, centre de loisirs village sportif UCPA)
Nℓa	Destiné aux aires d'accueil des personnes dites « gens du voyage » et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles (aire d'accueil de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération) et au terrain privé identifié pour la sédentarisation de personnes dites « gens du voyage » (terrain rue Ar Gazek –YH n°25)
Nℓc	Destiné aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes (camping privé du Moulin de Cantizac)
Nℓh	Destiné aux activités équestres et, sous conditions, sportives (hippodrome CADORET à Cano)
Nℓj	Destiné aux jardins familiaux
Nℓr	Destiné aux équipements liés à la réserve naturelle d'État des marais de Séné

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



Les zones Nℓ sont concernées par plusieurs représentations graphiques au plan de zonage.



Il convient de faire application des règles figurant au chapitre 2 du présent règlement « Dispositions générales pour toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage ».

Si la zone est concernée par le risque inondation et/ou submersion marine et/ou retrait gonflement d'argile, il convient de se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article N°1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

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

Sont interdits les changements de destination d'une destination et/ou sous destination indiquée comme autorisée () vers une destination et/ou sous destination indiquée comme interdite () dans le tableau ci-dessous

Destination	Sous-destination	NI	Nla	Nlc	NIh	NIj	Nlr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				SC4	SC5	
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	SC1	SC2				
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration			SC3			
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			SC3	SC4		SC6
	Hôtel						
	Autres hébergements touristiques	SC1		SC3			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	SC1					
	Salles d'art et de spectacles	SC1					
	Équipements sportifs	SC1		SC3	SC4		
	Autres équipements recevant du public		SC2	SC3			SC6
Lieux de culte							
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt			SC3	SC4		
	Bureau			SC3	SC4		SC6
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

Article N^l2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 :

En secteur N^l, sont uniquement autorisées sous réserve d'une intégration à l'environnement naturel et au contexte bâti environnant :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs dans la limite de 400 m²,
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons et cycles, installations sanitaires ...)
- Les aires de stationnement perméables sous réserve d'en limiter l'impact environnemental et visuel
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'en limiter le nombre et l'impact visuel.

SC2 :

En secteur N^{la}, sont autorisées uniquement :

- Le stationnement de caravanes et véhicules sur ces secteurs quelle qu'en soit la durée
- Les constructions et installations nécessaires :
 - o à l'accueil des personnes dites « gens du voyage », avenue François Mitterrand (sanitaires, bureaux, salle commune, etc..) dans la limite de 50 m²
 - o au logement en vue de la sédentarisation des personnes dites « gens du voyage » sur terrain privé identifié (terrain rue Ar Gazek –YH n°25) sous réserve que la construction n'excède pas 15 % de l'unité foncière, sur un seul niveau et raccordées aux réseaux (eau potable, assainissement, électricité, etc...).

SC3 :

En secteur N^{lc} sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions dans la bande littorale des 100 m figurée au règlement graphique du présent PLU, y compris l'extension des bâtiments existants (cf. article DG 9 du présent règlement).

Sont uniquement autorisées :

- **L'extension** des constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscine, ...) dans la limite de 30 m² ;
- **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 ;
- **Dans la bande littorale des 100 m** figurée au règlement graphique du présent PLU, les constructions existantes doivent se conformer aux dispositions de l'article DG9 du présent règlement.

SC4 :

En secteur N_{lh} sont uniquement autorisés :

- Les aménagements équestres ainsi que les aires de sports ne nécessitant pas de construction ;
- L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

SC5 :

En secteur N_{lj} sont uniquement autorisés :

- Les **abris de jardin (cf. lexique)** pour les jardins familiaux sous réserve d'être limités à un seul abri par jardin d'une emprise au sol maximale de 5 m².
- A l'exclusion de toute forme de logement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, la construction **d'un seul local d'accueil** par secteur N_{lj}, que son emprise au sol ne dépasse pas 50 m².
- 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 mètre et ajourées à 95%.

SC6 :

En secteur N_{lr} sont uniquement autorisés :

- Les équipements et installations sous réserve d'être directement liés à la vocation de la zone (accueil du public, entretien, parcours de découverte, observatoires, gestion de la réserve naturelle, ...) et sous réserve, pour les parcelles incluses dans son périmètre, de respecter la réglementation en vigueur concernant la réserve naturelle.
- **Dans la bande littorale des 100 m**, les constructions existantes doivent se conformer aux dispositions de l'article DG9 du présent règlement.

Article N_{l3} : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N_{l4} : Implantation et volumétrie des constructions

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

Une implantation différente peut être admise ou imposée conformément aux dispositions de l'article DC1.1 du présent règlement.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est fait application dans ces secteurs des dispositions de l'article DC1.-2 du présent règlement.

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

Sans objet.

4.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4.2. Hauteur maximale des constructions

Secteur	Plan vertical de façade ou l'acrotère (cf. lexique)	point le plus haut
Tous secteurs N _ℓ sauf N _{ℓj}	4 m	9 m
N _{ℓj}	Sans objet	4 m

Dans le cas d'extension du bâti existant autorisée, les hauteurs peuvent être ajustées sur celles du bâtiment étendu sans pouvoir les dépasser.

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 N^o5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Les formes et matériaux utilisés devront se référer à l'OAP « bioclimatisme et Énergie »

Sur les secteurs situés dans le site inscrit au titre des paysages remarquables, et dans les périmètres de monuments inscrits ou classés au titre du patrimoine historique, il peut être fait application des règles figurant à l'article DC3 du présent règlement.

Les clôtures :

Le projet doit être conforme à l'article DC4 du présent règlement.

Dans tous les secteurs N_ℓ, la hauteur maximale autorisée est de 2 m.

Par ailleurs, **en secteur N_{ℓj}**, les clôtures séparant les parcelles de jardin doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et ajourées à 95%.

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,

- ✓ Les haies, composées de végétaux dont les essences seront celles listées dans l'OAP thématique « Biodiversité » du présent PLU
- ✓ Les grillages rigides de couleur vert foncé, non occultant et compatible avec les recommandations de l'OAP Biodiversité occultant ou non, compatible dans sa mise en œuvre avec l'OAP « biodiversité » et d'une hauteur de 1,80 maximum.

Article N°6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulées « qualité urbaine », « Biodiversité » et « bioclimatisme et énergie » et conforme à l'article DC5 du présent règlement.

Article N°7 : Stationnement

Le projet doit être conforme à l'article DC 6 du présent règlement et compatible avec l'OAP thématique « Mobilité et déplacements ».

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N°8 : Création et raccordement

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

TITRE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

Annexe 1 : Cartes de délimitation des secteurs pouvant être affectés par le risque « submersion marine »

Annexe 2 : Cartes de délimitation des secteurs affectés par l'aléa « retrait- gonflement d'argiles » et recommandations