

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **COMMUNE D'ERDEVEN**

*Département du Morbihan*

### **Règlement écrit**

*Arrêté le : 29 avril 2016*

*Approuvé le : 17 février 2017*

*Rendu exécutoire le : 21 février 2017*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 octobre 2018*

*Rendue exécutoire le 13 octobre 2018*

*Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 juin 2019*

*Rendue exécutoire le 21 juin 2019*

*Modification n°1 approuvée le 14 septembre 2023*

*Modification simplifiée n°3 approuvée le 09 novembre 2023*

*Mise à jour du 13 novembre 2023*

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U	14
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Us	25
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	34
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	42
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut	49
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>57</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	58
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>70</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	71
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>82</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	83
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL	96
<b>ANNEXES</b>	<b>104</b>
ANNEXE N°1 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	105
ANNEXE N°2 : RISQUES DE SUBMERSION MARINE - CARTES D'ALEAS - GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-2 – CIRCULAIRE XYNTHIA	108

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ERDEVEN y compris sur le Domaine Public Maritime.

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage ou de patrimoine à préserver identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.



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

---

**1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- Le règlement de voirie du Conseil Départemental approuvé le 4 décembre 1996

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

Il s'agit :

- des **zones du Droit de Préemption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

**3. En application de l'article L.111-3 du code rural**, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

---

1. En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

**Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.**

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre **être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

---

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### **1. Les zones urbaines (dites zones 'U') auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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

### **2. Les zones à urbaniser (dites zones 'AU') auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- la zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ;
- la zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU.

### **3. La zone agricole (dite zone 'A') à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

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

### **4. Les zones naturelles et forestières (dites zones 'N') auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

#### **5. Le règlement graphique (plans de zonage) peut aussi comporter :**

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.102-4 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la route ;
- les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- le bâti isolé, situé en zone agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme) ;
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal...

## **QUELQUES DEFINITIONS**

---

### **1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage**

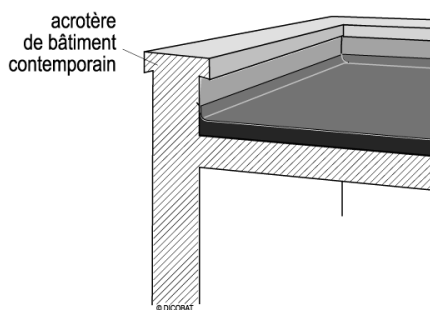
La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

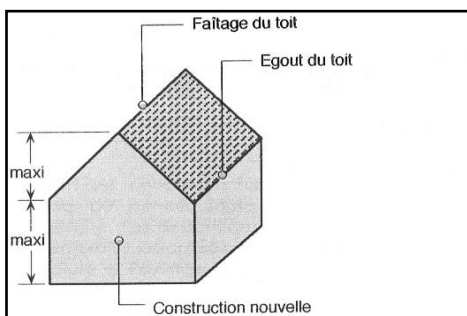
Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.



## 2. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)



### 2.1. Voies

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

### 2.2. Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**3. Limites séparatives :** il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement

- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;
- autres limites séparatives : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

### 4. Annexes

Construction à caractère accessoire et non habitable.

Non habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

### 5. Emprise au sol

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **6. Surface de plancher**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

#### **7. Opération d'aménagement d'ensemble**

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

**8. Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**9. Extension des constructions** : 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.

### **ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES**

---

L'arrêté du préfet de Région n°ZPPA-2015-0020 en date du 16/04/2015, pris en application du code du Patrimoine, notamment du livre V, définit des zones de présomption de prescription archéologique.

Dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

Le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

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

### **LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES**

---

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

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

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

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

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

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

## **RISQUES SISMIQUES**

---

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Morbihan en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

## **OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7), de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... ;

Et ceci dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX COMMUNES ASSUJETTIES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DU 3 JANVIER 1986 DITE « LOI LITTORAL », CODIFIEE DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

---

Il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du CU.
- Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (article L.121-10 du CU). Il en est de même pour la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L.121-11 du CU).
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

### **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

---

En application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.



- **Des périmètres de diversité commerciale :**

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans les périmètres figurant sur les plans de zonage du PLU. Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

De plus, dans le périmètre de diversité commerciale du centre-bourg, toute opération d'aménagement comportant au moins 10 logements et dont les bâtiments donnent sur la rue, devra prévoir au-moins une cellule commerciale au rez-de-chaussée. Les opérations en cœur d'ilot ne sont pas concernées par cette disposition.

En dehors de ces périmètres, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (jj/mm/aaaa).

Sur l'ensemble du territoire communal, les showroom (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

Sont concernés par ces dispositions les commerces et activités de service relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La **zone U** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre l'agglomération d'ERDEVEN et Pont Queno (extension de l'agglomération d'Étel), les villages de Loperhet et de Kergouet/Kerhillio ainsi que les secteurs de densité significative.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **zone Ua** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité (il s'agit du cœur du bourg d'ERDEVEN) ;
- **zone Uaa** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité (il s'agit des cœurs des villages de Loperhet et Kergouet/Kerhillio) ;
- **zone Ub** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes localisées dans l'agglomération d'ERDEVEN;
- **zone Uba** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes, localisées d'une part au niveau du secteur de Pont Queno (extension de l'agglomération d'Étel), et dans les villages de Kergouet/ Kerhillio et de Loperhet et d'autre part dans les secteurs de densité significative isolés.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage habitation, de commerce et d'activités de service, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Cas général

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées est interdite.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").

La construction d'annexes détachées avant la réalisation de la construction principale.

**2. En dehors des périmètres de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce est interdite. Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.

**3. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce est interdit.**

### Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

#### 1. Cas général

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

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

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain** (dents creuses ou espaces de densification) **et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation**, rappelée par un figuré au règlement graphique, **les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements**, qui pourra se

réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.

**Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.**

**Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :**

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
$10 \leq \text{logts} < 20$	20%
$20 \leq \text{logts} < 30$	30%
> 30 logts	40%

**2. En plus pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisé.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article U.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

### **2. Accès**

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

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

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

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

**Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**1. Alimentation en eau potable**

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

**2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite

mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
<b>Ua et Uaa</b>	- entre 0 et 1 m
	- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
<b>Ub et Uba</b>	- soit à 0m soit à au moins 3 m
	- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

## 3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de constructions existantes qui pourront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes ni à la 2<sup>ème</sup> rangée de constructions située en arrière.

## Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
<b>Ua et Uaa</b>	- sur au moins un des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m
<b>Ub et Uba</b>	- soit sur les limites séparatives latérales
	- soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

### 2. pour les constructions comportant des balcons et/ou des terrasses accessibles au premier niveau et plus

Afin de préserver les espaces privatifs voisins de vues plongeantes, ces constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00m en tous points de la construction.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



**Article U.9 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Ua	100%
Uaa	80%
Ub	70%
Uba	50%

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En **zone Ub et Uba**, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif **est limitée à 80%**.

**Article U.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Ua	construction principale, annexe	9 m	14 m	9 m
	abri de jardin	Non réglementé	3m	3m
Uaa	construction principale, annexe	6 m	9 m	6 m
	abri de jardin	Non réglementé	3m	3m
Ub	construction principale, annexe	6 m	11 m	6 m
	abri de jardin	Non réglementé	3m	3m
Uba	construction principale, annexe	4,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	Non réglementé	3m	3m

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

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local** :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### 3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ua et Uaa	- murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
Ub	- soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
	- soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Uba	- soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	- soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Tous secteurs	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### 3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

#### 3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

### 4. Le traitement des éléments annexes

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

#### **Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

#### **Article U.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### **Article U.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article U.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES US

La zone Us correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés de la commune, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

### **Rappels :**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme site archéologique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1er décembre 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article Us.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article Us.2.

### **Article Us.2 : occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières**

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'hébergement ou de services publics, à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du périmètre bâti défini sur les planches du règlement graphique.
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **Article Us.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

## **2. Accès**

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

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

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

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

## **Article Us.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Alimentation en eau potable**

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

### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie

d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant



été soumise à autorisation préalable.

#### **Article Us.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteur	Implantation par rapport aux voies et emprises
Us	Soit à 0m soit à au-moins 3m Soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de constructions existantes qui pourront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes ni à la 2ème rangée de constructions située en arrière.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

#### **Article Us.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantation par rapport aux limites séparatives
Us	Soit sur les limites séparatives latérales Soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, à une distance de ces limites au moins égale à 1,90m

#### **Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

#### **Article Us.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article Us.9 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Us	50%

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

**Article Us.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison, constructions principales) est fixée comme suit :

Secteur	Type	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
Us	Construction principale, annexe	4,50m	8m	6m
	Abri de jardin	-	3m	3m

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

**Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article Us.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteur	Matériaux et hauteurs autorisés
Us	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	Talutage planté ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### **3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

#### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

### 4. Le traitement des éléments annexes

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des

matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

**Article Us.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Article Us.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article Us.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article Us.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La **zone UE** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Elle comprend un sous-secteur :

- **zone UE1** correspondant aux zones UE se situant dans les villages de Loperhet de Kergouet/ Kerhillio.
- **Zone UE2** correspondant au secteur dédié à l'hébergement des saisonniers, situé au niveau des équipements sportifs du bourg

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**En tous secteurs sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.

**En secteur UE et UE1 sont interdits :**

- les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolée.

**En dehors des périmètres de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce est interdite. Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.

#### **Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition que :

- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

En zone UE2, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

#### **2. Accès**

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

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

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

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



**Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**1. Alimentation en eau potable**

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

**2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite

mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UE et UE1	- soit à 0 m
	- soit à au moins 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UE et UE1	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

### Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UE.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteurs	Emprise au sol maximale
UE et UE1	80%

### Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
UE	non réglementé
UE1	8,50 m

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

#### **3.1. Clôtures sur voie :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UE et UE1	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

**3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :**

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

**4. Le traitement des éléments annexes**

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

**Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

**Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article UE.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article UE.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article UE.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Ui** : secteur Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services,
- **Uic** : secteur d'activités commerciales de Penhoët et de Kerhillio.

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En tous secteurs sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées, les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

**En dehors des périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce est interdite. Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.

#### **2. En plus en secteur Uic sont interdites : les activités industrielles.**

**Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **5 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

**2. Accès**

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

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

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

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

**Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel****1. Alimentation en eau potable**

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

**2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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



Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ui et Uic	- à au moins 5m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

##### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

#### Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui et Uic	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5m

##### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

**Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Ui.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteurs	Emprise au sol maximale
Ui	80%
Uic	60%

**Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Ui	14 m
Uic	10 m

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

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**3. Cas particuliers**

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

**Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

## **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

## **3. Clôtures**

### **3.1. Clôtures sur voie :**

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :**

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

## **4. Le traitement des éléments annexes**

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

## **Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **1. Cas général**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

## **Article Ui.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

## **Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

## **Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

## **Article Ui.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

La **zone Ut** est destinée à recevoir les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration ainsi que les aménagements ou équipements liés à ceux-ci.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Ut1** : secteur correspondant aux campings,

### Rappels

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**En tous secteurs sont interdits :**

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation de bâtiments agricoles.
- L'implantation de lotissements industriels et d'habitations.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article UT.2.

### **Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

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

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

#### **2. Accès**

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

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

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

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

### **Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.



Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ut1	- à au moins 3 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

##### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

#### Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut1	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

##### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

### **Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ut.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteurs	Emprise au sol maximale
Ut1	60%

### **Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Ut1	6,50 m

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

#### **2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **3. Cas particuliers**

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

## **Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

#### **3.1. Clôtures sur voie :**

Au sein d'une même zone Ut, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### **3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :**

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

#### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

#### **4. Le traitement des éléments annexes**

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **1. Cas général**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

### **Article Ut.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

### **Article Ut.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article Ut.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

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

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

- **zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

### Les zones 1AU comportent les secteurs suivants :

- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub ;
- **1AUb1** : secteur 1AUb de densité forte et d'une hauteur différente situé en cœur de bourg ;
- **1AUE** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UE ;
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services, faisant référence à la zone Ui ;
- **1AUt1** : secteur correspondant aux campings.

### Les zones 2AU comportent les secteurs suivants :

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- **2AUE** : destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UE.

### **Rappels**

#### **Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En secteurs 1AUb et 2AU**

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").

La construction d'annexes détachées avant la réalisation de la construction principale.

**En dehors des périmètres de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce est interdite. Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.

#### **2. En secteurs 1AUE et 2AUE sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.

#### **3. En secteurs 1AUi sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),



- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les activités exclusivement commerciales de détails et de proximité.

**4. En secteur 1AUt1** : l'implantation de toutes constructions et installations en dehors de celles liées et nécessaires aux activités de campings.

#### **Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

##### **1. En secteurs 1AUb et 2AU**

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

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

- par les articles AU.3 à AU.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En zones 1AUb identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.**

**Pour la zone 1AUb1, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement.**

**Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.**

**Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :**

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ logts < 20	20%
20 ≤ logts < 30	30%
> 30 logts	40%

## **2. En secteur 1AUE et 2AUE :**

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal ;

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

- par les articles AU.3 à AU.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **3. En secteur 1AUt1**

**Un seul logement de fonction** destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé à condition qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités de la zone.

Les bâtiments accueillant de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux installations et aux activités autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins :

secteurs	largeur minimale de chaussée carrossable en tout temps
<b>1AUb, 2AU, 1AUE, 2AUE et 1AUt1</b>	3,50 m
<b>1AUi</b>	5 m

## 2. Accès

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

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

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

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

### **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Pour les projets d'aménagement, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Il définira les modalités de gestion des eaux pluviales et détaillera les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### **Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR.*

## Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUb, 1AUb1, 2AU, 1AUE, 2AUE et 1AUt1	- soit à 0 m
	- soit à au moins 3 m
1AUi	- à au moins 5 m

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

## Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUb, 1AUb1, 2AU, 1AUE, 2AUE et 1AUt1	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m
	- sauf pour les permis groupés où l'implantation des constructions peut se faire sur les 2 limites séparatives latérales
1AUi	- à au moins 5 m

### 2. En zone 1AUb et 1AUb1, pour les constructions comportant des balcons et/ou des terrasses au premier niveau et plus

Afin de préserver les espaces privatifs voisins de vues plongeantes, ces constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00m en tous points de la construction.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

**Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
<b>1AUb et 1AUt1</b>	60%
<b>1AUb1</b>	70%
<b>1AUE et 1AUi</b>	80%
<b>2AU et 2AUE</b>	non réglementé

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

**Article AU.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
<b>1AUb et 2AU</b>	construction principale, annexe	3,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	Non réglementé	3 m	3m
Secteurs	Hauteur maximale absolue			
<b>1AUb1</b>	construction principale, annexe	9 m	11	9 m
	abri de jardin	Non réglementé	3 m	3m
Secteurs	Hauteur maximale absolue			
<b>1AUE</b>	non réglementé			
<b>1AUti</b>	14 m			
<b>1AUt1</b>	6,50 m			

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

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

### 3. Cas particuliers

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

## Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2.1. Zones 1Aub, 1AUb1 et 2AU

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local** :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

#### **Toute architecture traditionnelle non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte...) est interdite.**

- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture

traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

## **2.2. Zones 1AUE, 1AUi, 2AUE et 1AUt1**

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

## **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### **3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

<b>Secteurs</b>	<b>Matériaux et hauteurs autorisés</b>
<b>1AUb, 1AUb1 et 2AU</b>	soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être - accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout - d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
<b>1AUE, 1AUi, 2AUE et 1AUt1</b>	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité - impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
<b>Tous secteurs</b>	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.



### **3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

## **4. Le traitement des éléments annexes**

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

## **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **1. Cas général**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **2. Cas particuliers**

En bordure des RN 165, RD 33 et RD 24, les aires de stationnement et les aires techniques même en nombre limité, sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique. Elles devront obligatoirement être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur les routes nationales et départementales.

**Article AU.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article AU.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A.2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- **Ab** : secteur agricole 'strict', dans lequel toute nouvelle construction et installation agricole est interdite afin de préserver les coupures d'urbanisation et les sites archéologiques.

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En secteurs Aa :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel non busé et à 5 m du bord d'une zone humide.

## **2. Est en plus interdit dans les secteurs Ab :**

L'implantation de tout nouveau bâtiment ou installation agricole.

## **3. En plus en secteur de zones humides identifiés par une trame :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A.2, notamment tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

## **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Cas général**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Sur les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

### **2. En secteurs A :**

Sur les communes littorales, les constructions nouvelles ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux

paysages).

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les espaces proches du rivage, seule l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée.

### **3. En zones Aa ont admis les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles :**

- **L'édification des constructions à usage de logement professionnel agricole** strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
  - et que l'implantation de la construction se fasse :
    - ✓ prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;
    - ✓ en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

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

Le **local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant** sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

**Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole**, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

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

**La réalisation de retenues d'eau** dans le respect de la réglementation sur l'eau.

#### **En plus sont autorisés :**

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil

touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

#### 4. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières en secteurs Aa :

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

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Le changement de destination des bâtiments, à caractère architectural ou patrimonial, désignés aux documents graphiques par une étoile** à vocation d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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).

**L'extension mesurée des habitations existantes et celles issues de changements de destination** pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, **dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol** du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU **et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Le bâtiment existant devra avoir une emprise au sol minimale de 30m<sup>2</sup>. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La **construction de 1 annexe supplémentaire** à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation **et à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 40 m<sup>2</sup>**, dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devra pas dépasser une hauteur de 4,50 m à l'égout des toitures et être accolées à la construction principale.

**5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**6. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :**

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions

naturelles.

- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

#### **2. Accès**

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

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

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

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

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.



Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

**Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
A	- soit à au moins 5 m
	- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs
	- d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

**Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Cas général**

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

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

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
A	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

**Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**  
Non réglementé.

**Article A.9 : emprise au sol des constructions**

En zones A, pour les habitations existantes, l'emprise au sol des annexes nouvellement créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

**1. Pour les constructions à vocation d'habitat**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
A	construction principale, annexe autre qu'abris de jardin	4,50 m	8 m	6 m
	abris de jardin	Non réglementé	3 m	3m

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

**2. Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements**

Non réglementé.

**Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat**

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local** :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

#### **Toute architecture traditionnelle non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte...) est interdite.**

- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **2.2. Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements**

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### 3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Pour les constructions à vocation d'habitat	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements	- non réglementé
Tous secteurs	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### 3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

#### 3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

#### Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article A.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** secteur N correspondant aux espaces et milieux littoraux à préserver (espaces remarquables);
- **Ng** secteur correspondant au green du golf du Saint Laurent ;
- **Nt1** délimitant l'aire de jeux du camping de Kerzerho ;
- **Nm** couvrant le domaine public maritime ;
- **Ni** de Kerandeur, à vocation d'activités artisanales, et de Saint Laurent, à vocation de services technique du golf intercommunal, peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Sur l'ensemble des zones N :**

Hors espace urbanisé de la bande littorale de 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Sont interdites, les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel non busé.



**Sont interdits également pour tous les secteurs de la zone N** toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.

**2. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

**3. Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :**

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

**4. En secteur Ni :**

Toutes les constructions et activités non liées au maintien et au développement de l'activité artisanale existante sur le site de Kerandeur et en particulier les activités industrielles ou non liés aux activités de services techniques du golf de Saint Laurent.

**5. En secteur Ng :**

Toutes les installations et équipements légers non liés et nécessaires à l'activité de golf du Saint Laurent.

**6. En secteur Nt1 :**

Toutes les installations et équipements légers de loisirs non relatifs à l'aire de jeux du camping.

**Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- l'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur, de bâtiments annexes existants : granges, garages...

**2. Sont admis dans le secteur N, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :**

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus, aires de stationnement public, sanitaires, ...) et qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques...).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des

inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

### **3. En secteur Nds sont admis :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

En application de l'article L.121-24 du CU, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

En application de l'article L.121-25 du CU, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En application de l'article L.121-26 du CU, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**4. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :**

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

**5. Sont admis dans le secteur Nm :**

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

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime et fluvial naturel,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

**6. En secteur Na :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **Le changement de destination des bâtiments, à caractère architectural ou patrimonial, désignés aux documents graphiques par une étoile** à vocation d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- **L'extension mesurée des habitations existantes et celles issues de changements de destination** pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, **dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol** du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU **et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Le bâtiment existant devra avoir une emprise au sol minimale de 30m<sup>2</sup>. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
- La **construction de 1 annexe supplémentaire** à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 40 m<sup>2</sup>**, dès lors que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devra pas dépasser une hauteur de 4,50 m à l'égout des toitures et être accolées à la construction principale.

#### **7. En zone Ni, sont admis :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et constructions en extension des constructions existantes liées à l'activité artisanale présente sur le site de Kerandeur et aux bâtiments techniques liés au golf de Saint Laurent.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

## 2. Accès

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

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

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

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

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),

- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article N.5 : superficie minimale des terrains

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
tout type de zone N sauf Ni	- soit à au moins 3 m
	- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Ni	- soit à au moins 5 m
	- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
<b>tout type de zone N sauf Ni</b>	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
<b>Ni</b>	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

Les extensions devront s'implanter :

<b>Ni</b>	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les extensions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

#### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

### Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article N.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
<b>Na</b>	créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m <sup>2</sup> .
<b>Ni</b>	20%



### Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Na	construction principale, annexe autre qu'abris de jardin	4,50 m	8 m	6 m
	abris de jardin	Non réglementé	3 m	3m
Secteurs	<b>Hauteur maximale</b>			
Ni	10 m			

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

### Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

#### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### 2. Généralités

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local** :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m ;

- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte...) est interdite.**

- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**2.2. Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements**

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

**3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>Pour les constructions à vocation d'habitat</b>	- soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	- soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
<b>Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements</b>	- soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
<b>Tous secteurs</b>	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

**3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

**Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

**Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

**Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article N.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

Les **zone NL** peuvent accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elles comprennent 2 sous-secteurs :

- la **zone NL1** correspond aux aires naturelles de camping ;
- la **zone NL2** destinée aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et d'hébergement de plein air (aire naturelle d'accueil de camping-cars, aire naturelle d'accueil de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs...).
- La **zone NL3** correspondant aux activités d'hébergement de plein air situées au Sud du boulevard de l'Atlantique.

### **Rappels**

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme **site archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la RD 781 (hors agglomération) et de 30 m (en agglomération), voie bruyante recensée et classée respectivement en catégorie 3 et 4, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article NL.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En tous secteurs :**

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé) ;
- les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules ;
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL.2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

**2. Sont interdits en secteurs NL1 :**

- toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings : hôtellerie de plein-air (résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article NL.2. Dans ces zones, l'implantation de nouvelles habitations légères de loisirs (HLL) est interdite ;
- toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article NL.2 ;
- tout changement de destination.

**3. En plus en secteur NL2 est interdite** l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées sur terrain nu (sans RML ou HLL).

**Article NL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. En tous secteurs :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

**2. En secteur NL1 sont admis :**

- La rénovation, l'extension des constructions et installations existantes sont autorisées, sous réserve que la demande soit directement liée et nécessaire aux activités des campings. Ces extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.

**3. En secteur NL2 sont admis :**

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- le remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs sous réserve que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée.

**4. en secteur NL3 sont admis :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs sous réserve que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article NL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

#### **2. Accès**

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

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

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

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

### **Article NL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

A ce titre, Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- la perméabilité du sol (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- la surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible),
- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, allée piétonne, terrasses, ...),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

### 4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.



**Article NL.5 : superficie minimale des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

**Article NL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
NL	Soit à moins de 3 m
	Soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 105 et RD 781**.

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

**Article NL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Cas général**

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
NL	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

**Article NL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article NL.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
NL2	Une seule installation de 40m <sup>2</sup> maximum d'emprise au sol

<b>NL3</b>	Dans le cas du remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs, l'emprise au sol de l'installation remplacée devra être respectée, avec un maximum de 40m <sup>2</sup> par installation
------------	--

### Article NL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

<b>NL1</b>	Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine
<b>NL2</b>	3,50m
<b>NL3</b>	Dans le cas du remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs, la hauteur maximum de l'installation remplacée devra être respectée, avec un maximum de 4,00m au point le plus haut de l'installation.

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

### Article NL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

#### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### 2. Généralités

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

#### **3.1. Clôtures sur voie :**

Au sein d'une même zone NL, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### **3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :**

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

#### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

### **4. Le traitement des éléments annexes**

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article NL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

### **Article NL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

En **secteur NL2**, une surface minimale de 40% doit être maintenue en espaces verts.

#### **Article NL.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### **Article NL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article NL.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# ANNEXES

## ANNEXE N°1 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Règles relatives aux véhicules motorisés

<b>HABITAT</b>	
Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel :	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
Foyer, Habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux roues, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L.151-34 du CU)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
<b>ACTIVITES</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Commerces de :	
moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	-
de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- pas de minimum
plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	-
Bureaux - services	- 60% de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Etablissement enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
Etablissement enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	- 50% de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	- 10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-20 du CU
Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface de plancher

## 2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

#### AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalés.

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

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

#### AU PUBLIC

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

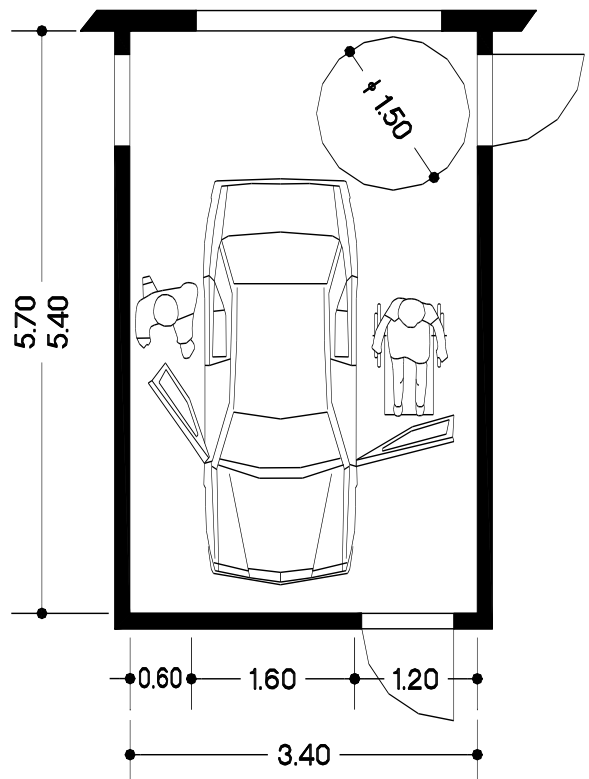
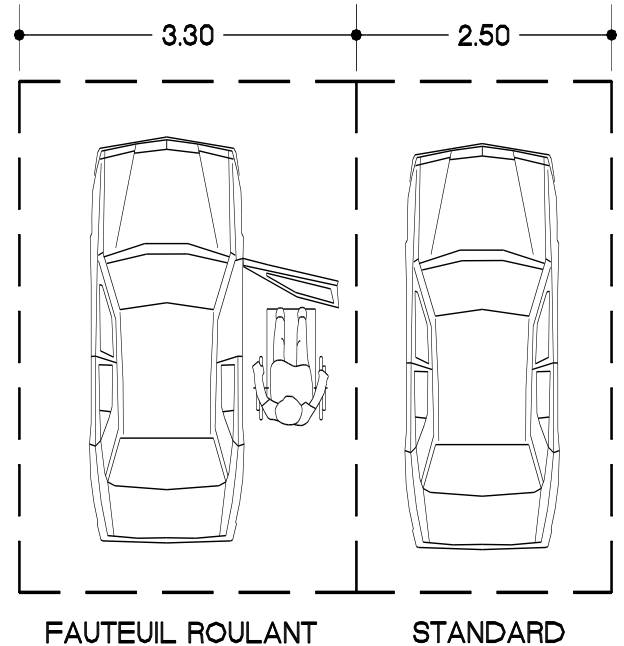
### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

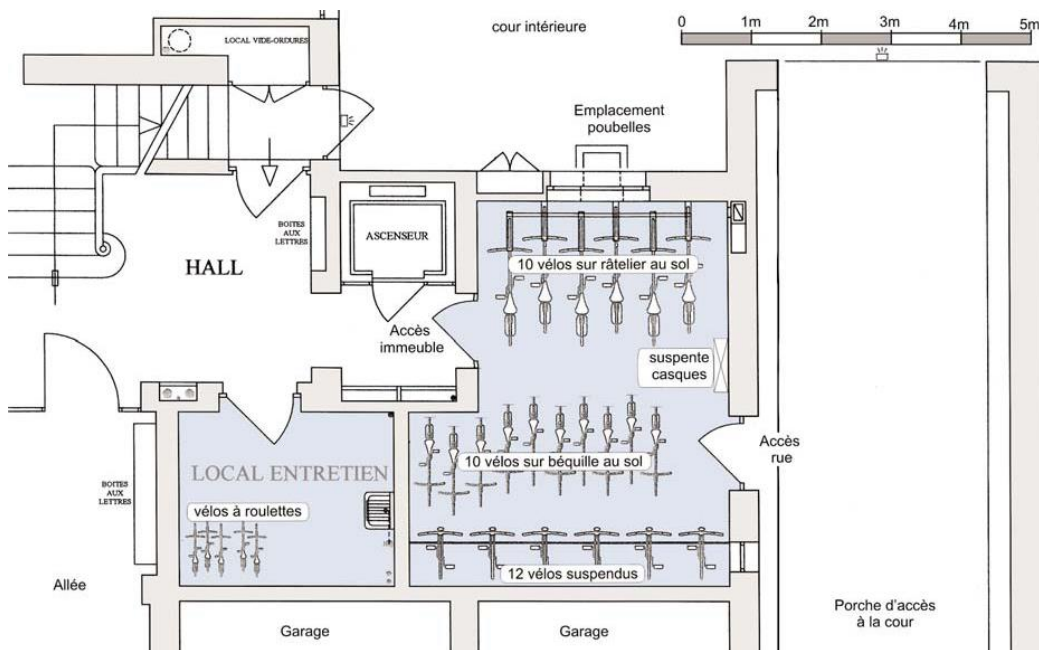


### 3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

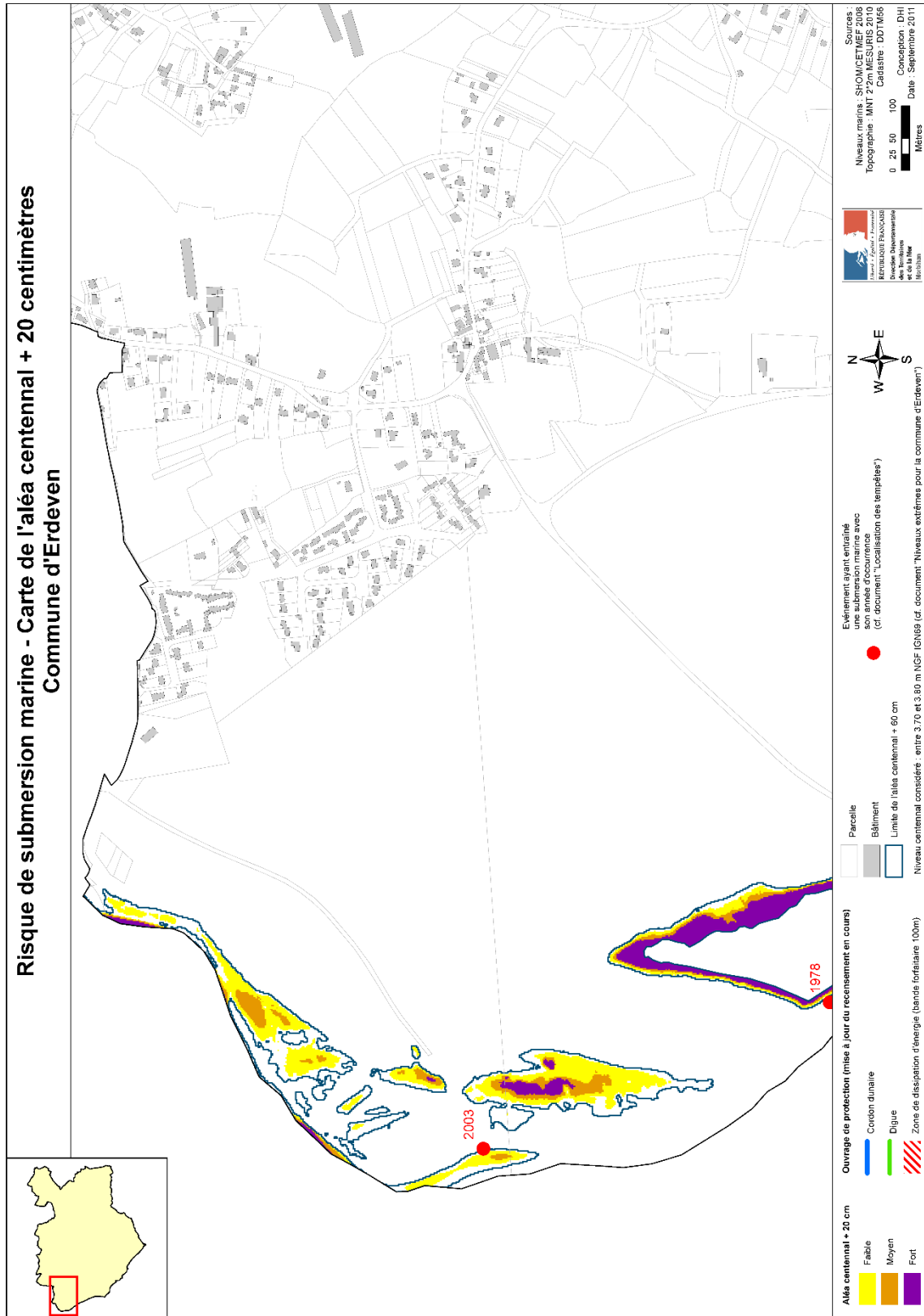
Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

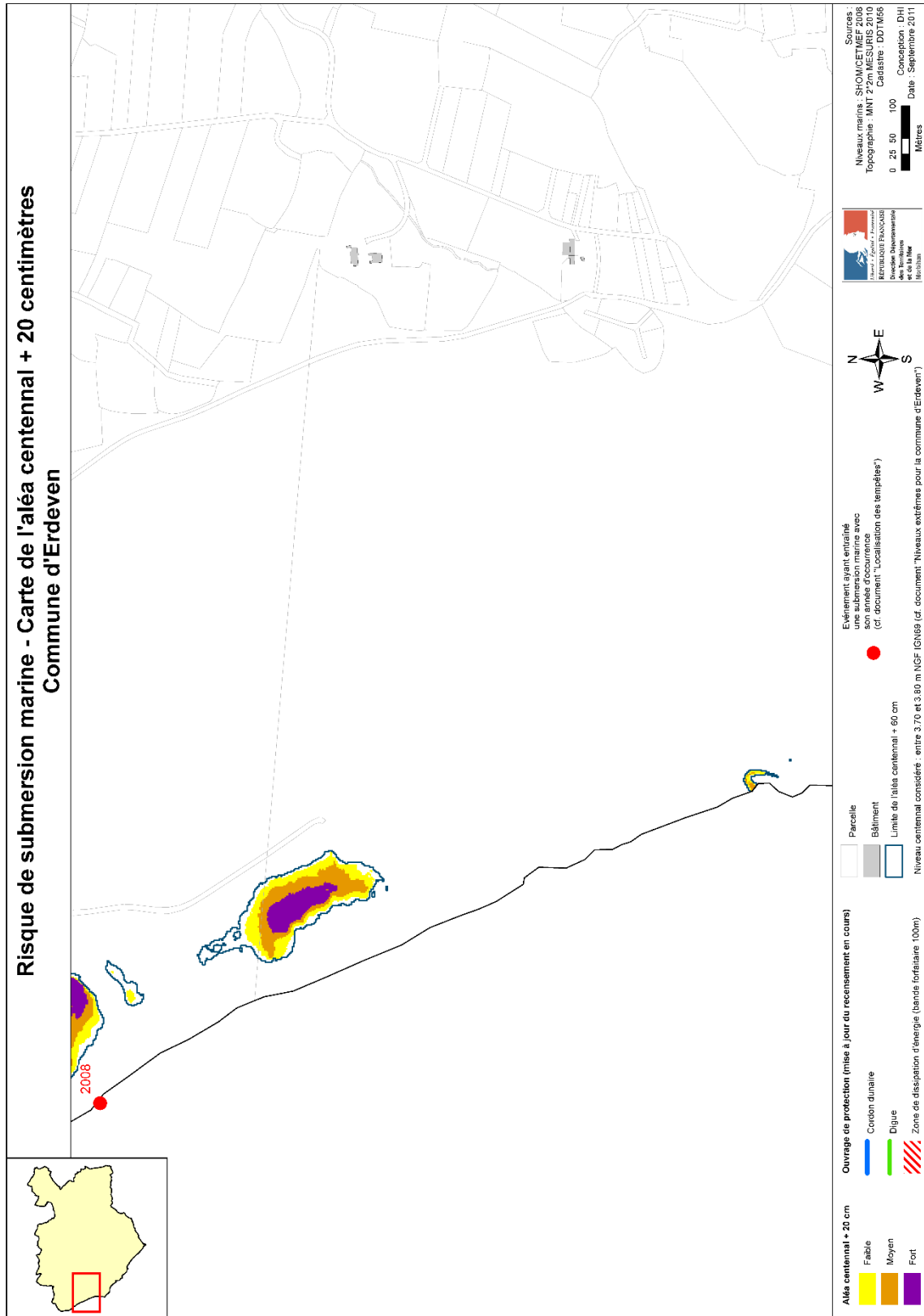
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

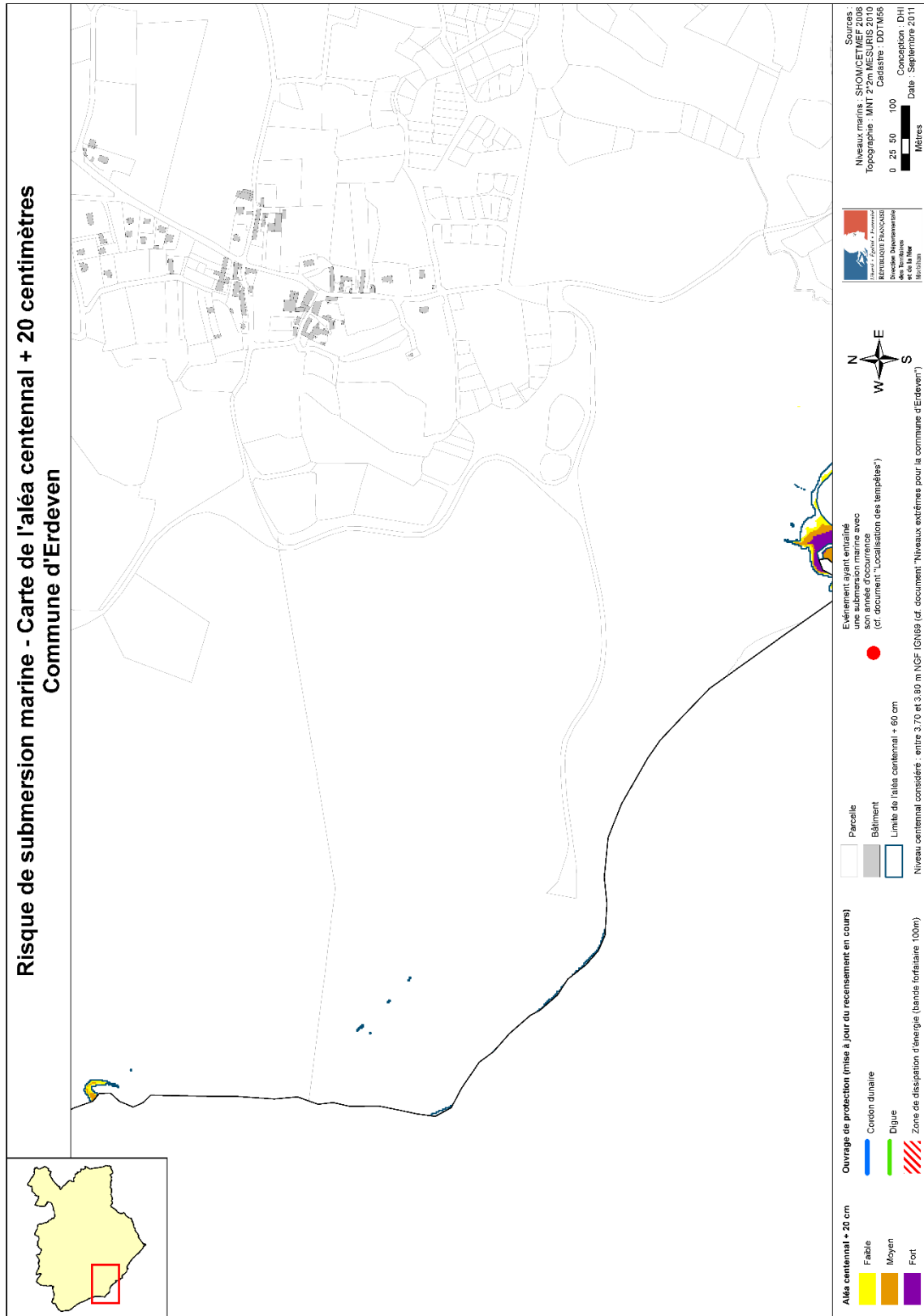


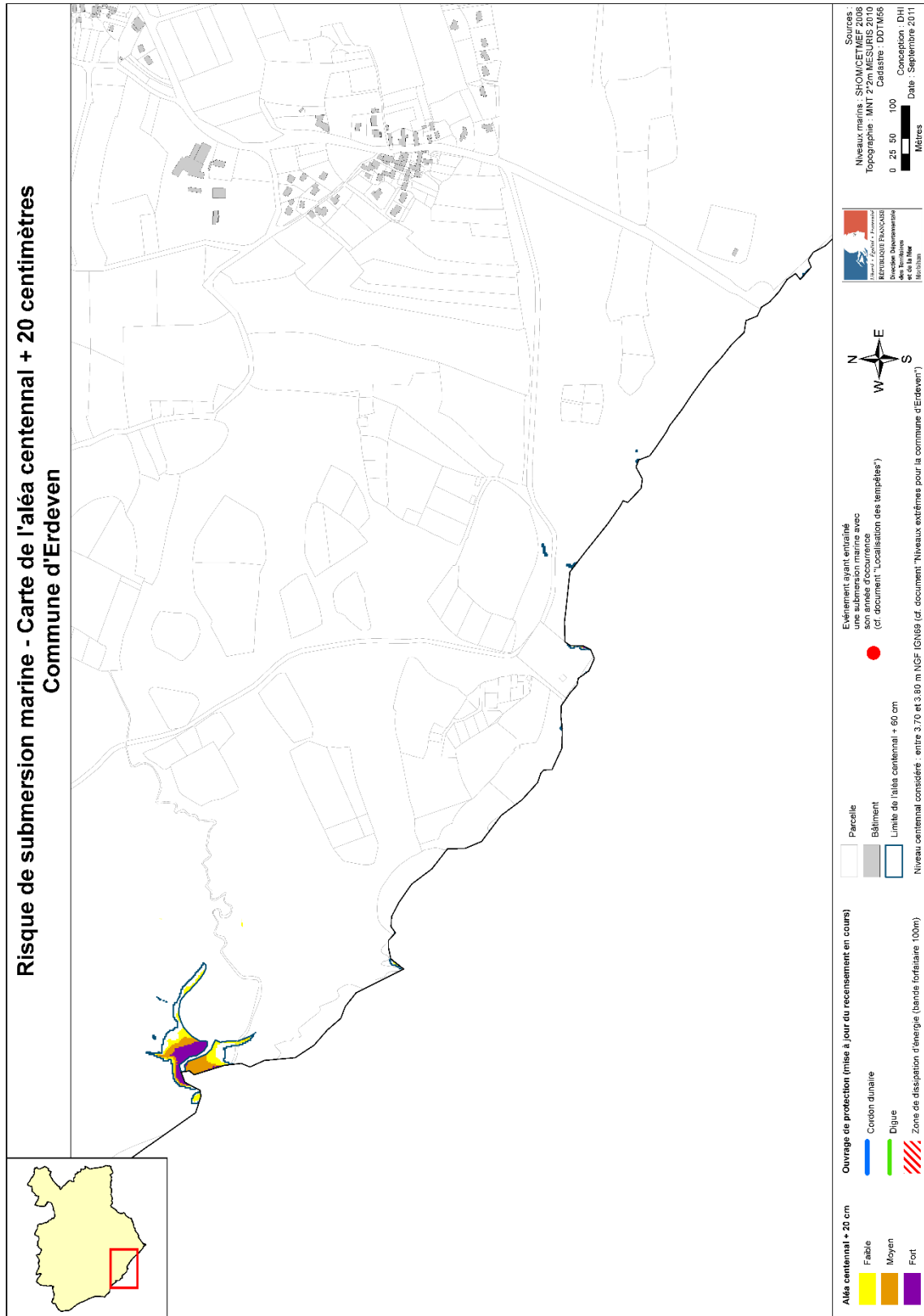


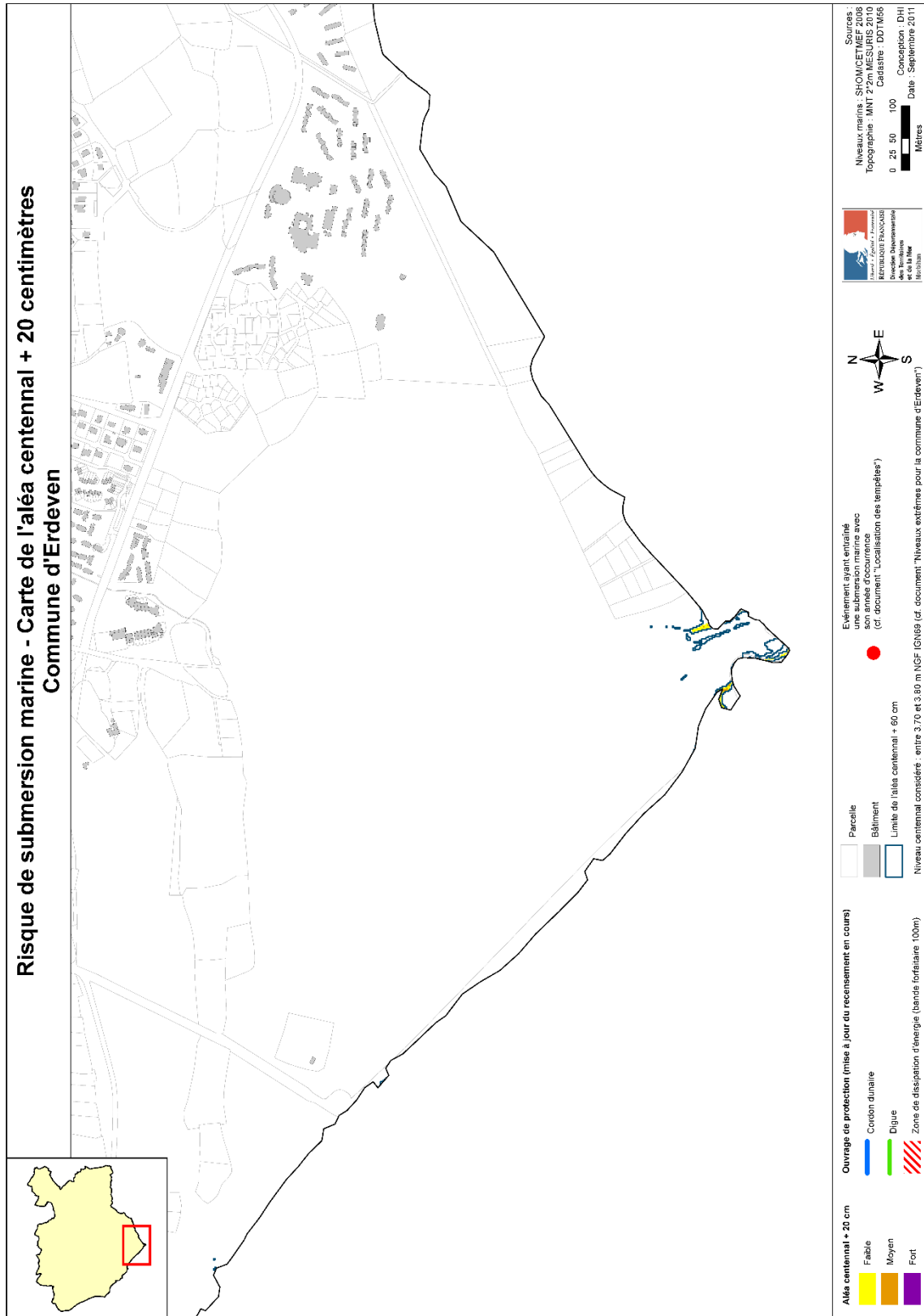
## **ANNEXE N°2 : RISQUES DE SUBMERSION MARINE - CARTES D'ALEAS - GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-2 – CIRCULAIRE XYNTHIA**

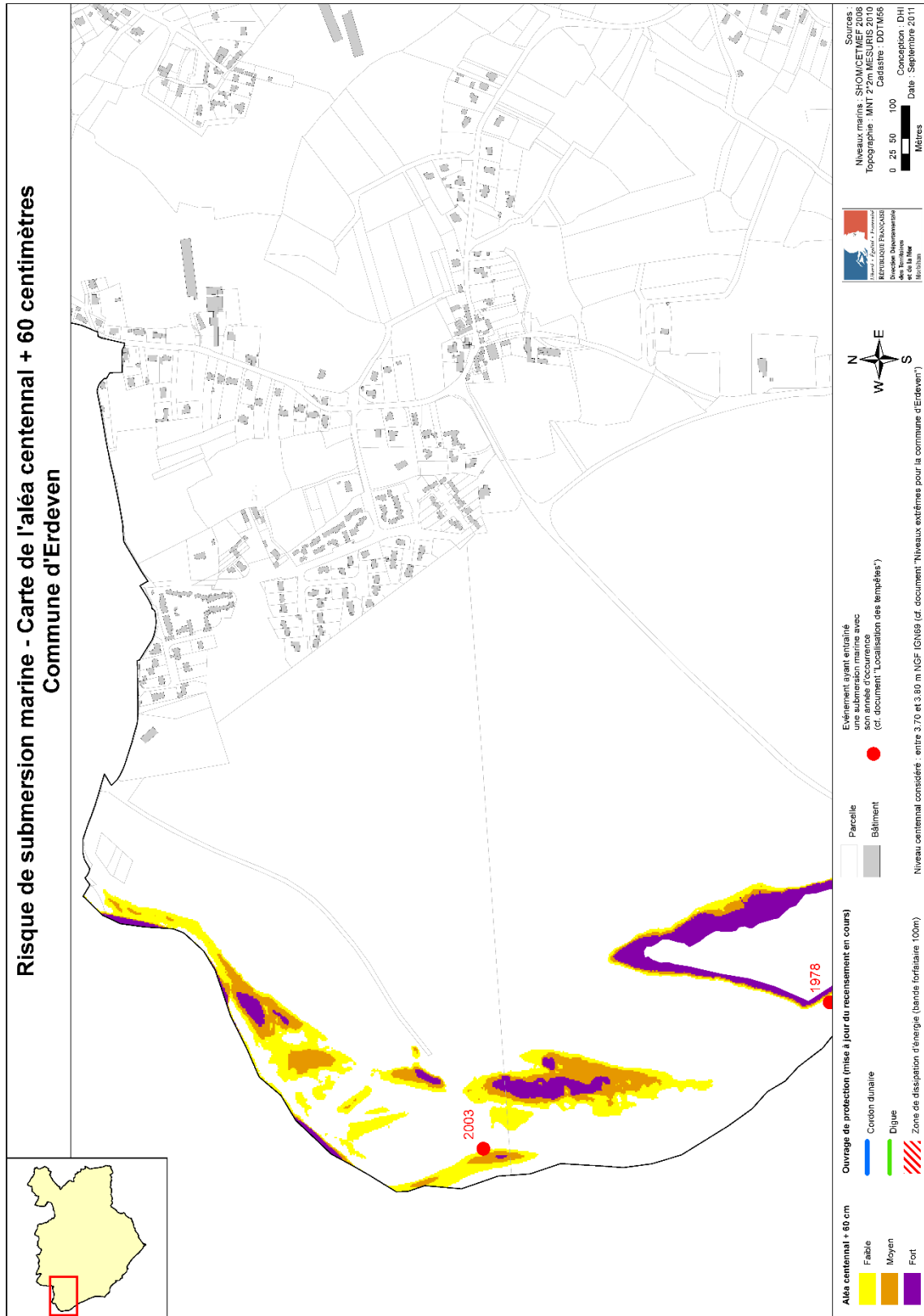


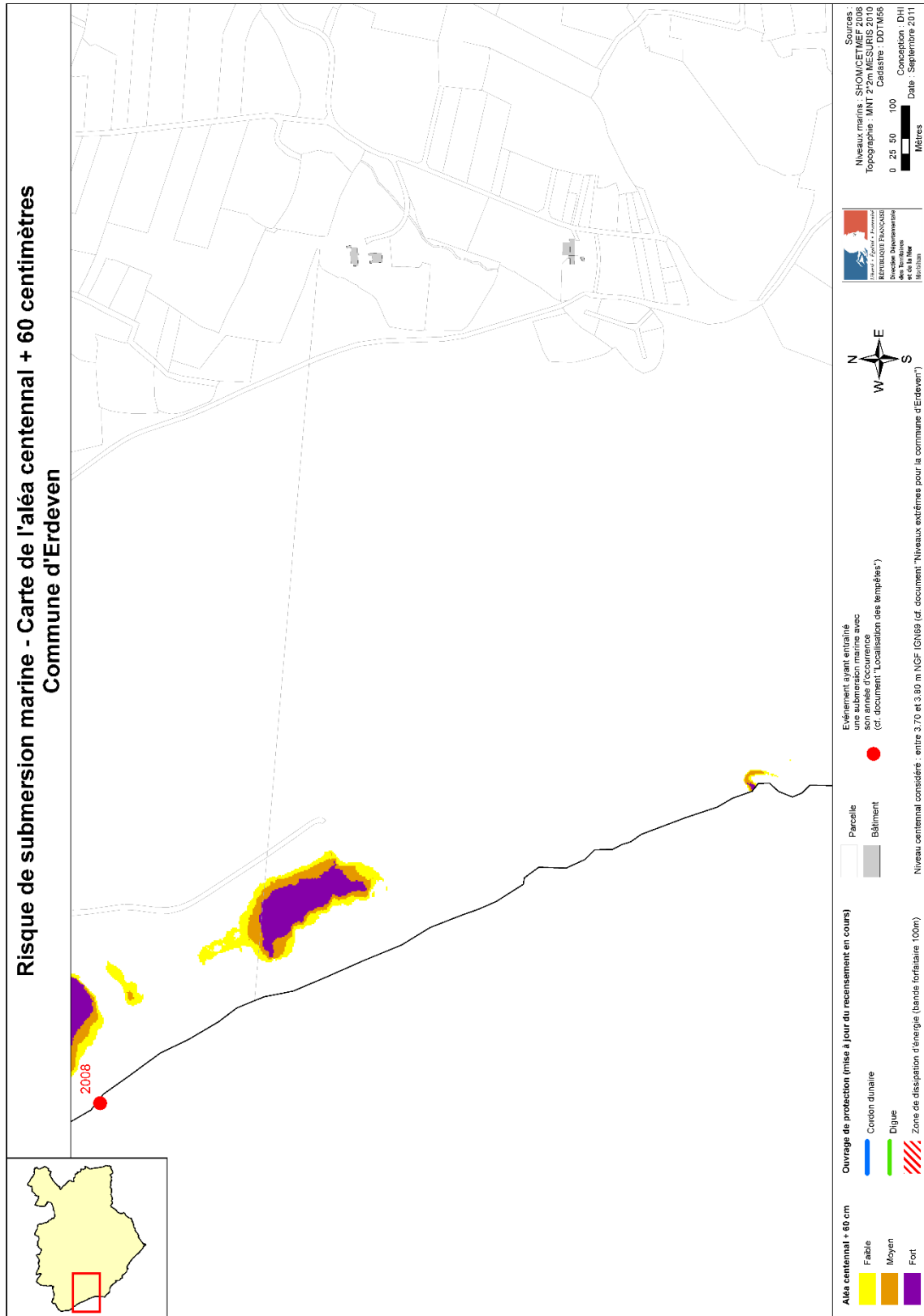




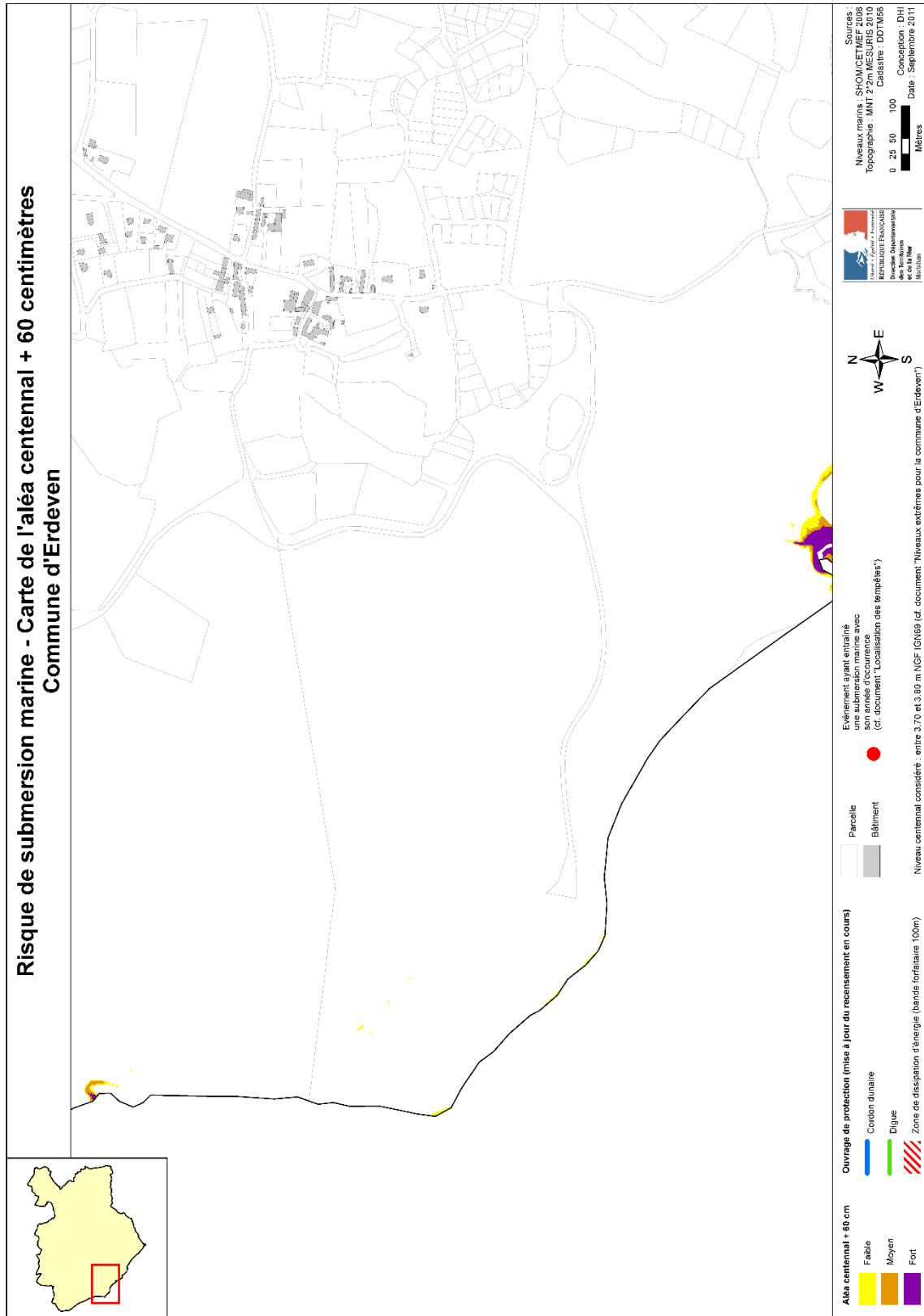


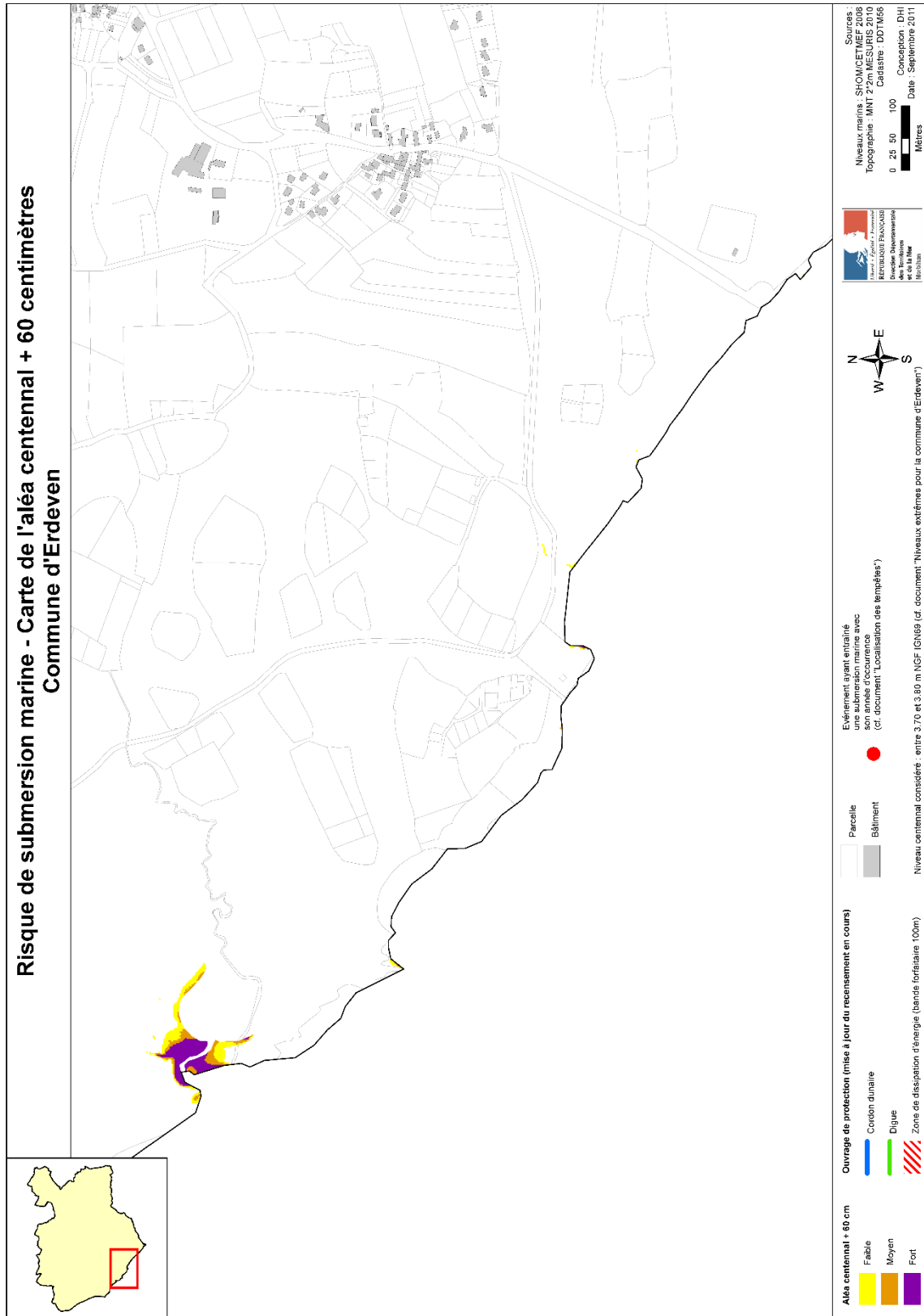


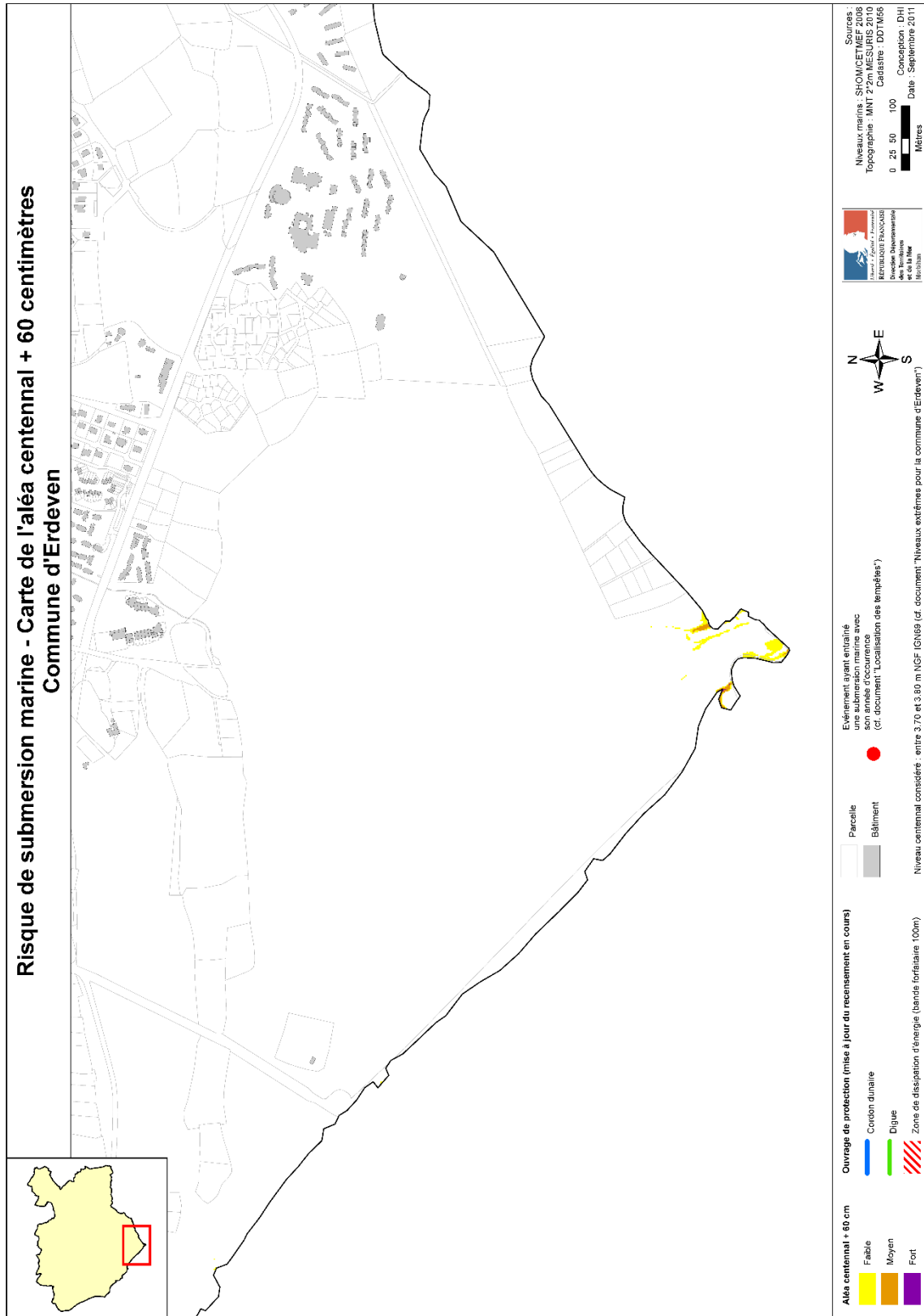












Eléments de doctrine de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques proposée par la  
DDTM  
en l'attente de validation en CAR

### 1) contexte général

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

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort)
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT)
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en oeuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du morbihan) -d'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement-.

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

### 2) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

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

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

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

#### *Base juridique :*

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

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

#### *Où s'applique cette doctrine ?*

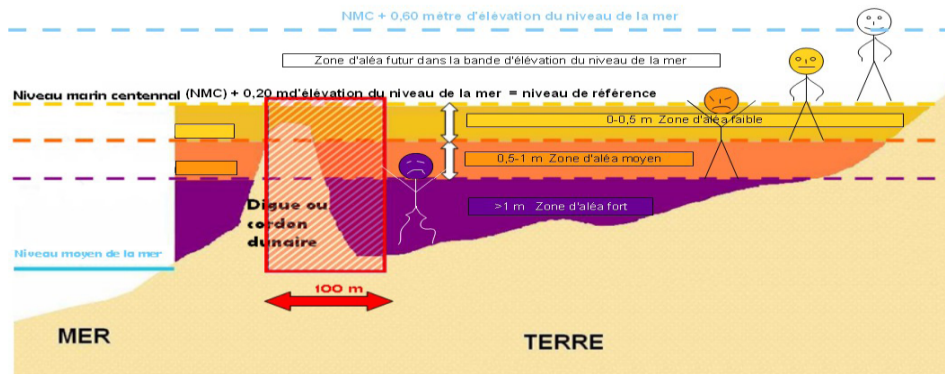
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27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

### 3) méthode d'élaboration

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

Les aléas sont représentés en 4 classes :

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



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

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

Mais pour les communes soumises à PPRL, une adaptation sera réalisée dans la mesure où la dynamique de submersion (vitesse du courant, vents dominants, rapidité de la submersion, modalités d'écoulement, effet de la houle...) sera combinée au niveau marin centennal (ou supérieur si localement vécu) et à la prise en compte du changement climatique pour qualifier l'aléa.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

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

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

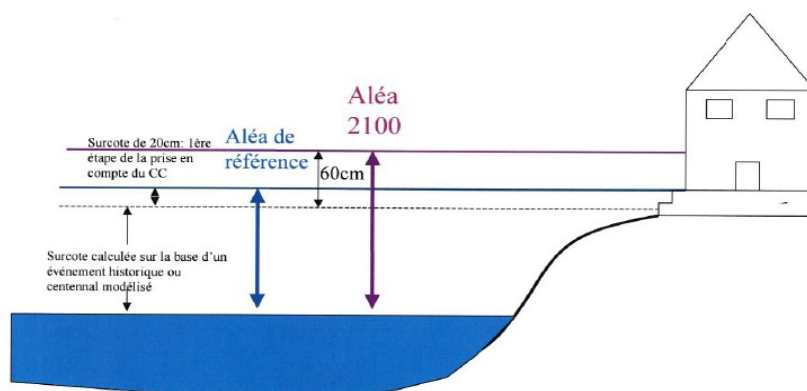
La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon **2100** à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,

- les mesures sur le bâti - prescriptions :

- \* cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
- \* surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



*Pour mémoire* : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort.

Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

#### 4) principes généraux

Les principes généraux énoncés ci-dessous se rapportent aux projets nouveaux ou aux changements de destination.

Pour les reconstructions, les projets seront réalisés à surface équivalente dans un aléa donné.

Toutes ces dispositions sont à confronter aux documents d'urbanisme, sachant que les dispositions les plus restrictives s'imposent.

Nature des enjeux : zone déjà urbanisée	Aléa fort actuel	Aléa moyen actuel	Aléa faible actuel	Aléa futur (bande d'élévation de 60 cm)
habitat	Interdiction <i>en extension</i> d'urbanisation  interdiction	Interdiction <i>en extension</i> d'urbanisation  Autorisation avec prescriptions <b>uniquement</b> dans les dents creuses avec la stricte condition d'établir l'habitat à l'étage (activités autorisées au RDC) mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension</i> d'urbanisation  Autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension</i> d'urbanisation  Autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol
ERP catégories J/O/U/R (sensibles) (*)	interdiction	interdiction	interdiction	Interdiction <i>en extension</i> d'urbanisation Autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol

(\*) : établissements médicaux avec hébergement (hors cabinets de consultation médicaux et paramédicaux), maisons accueillant des personnes à mobilité réduite (maison de retraite, accueillant des personnes handicapées), prison, centre de secours, écoles, crèches...

autres ERP	Interdiction	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation pour ERP <b>sans hébergement en dent creuse</b> avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol
activités	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> <b>hormis activités nécessitant la proximité immédiate de la mer</b>	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation en dent creuse pour toute activité avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation pour toute activité avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	Interdiction <i>en extension d'urbanisation</i> Autorisation pour toute activité avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol

ANNEXE : prescriptions détaillées

Toutes ces dispositions sont à confronter aux documents d'urbanisme, sachant que les dispositions les plus restrictives s'imposent.

## a) prescriptions

**Pour les zones déjà urbanisées**, le caractère inconstructible sera décidé sur la base de l'aléa de référence actuel (aléa de référence = NMC + 20 cm). Aucune zone déjà urbanisée ne sera rendue inconstructible sur la base de l'aléa 2100 (seulement sur le niveau NCM + 20 cm). Cependant, dans ces zones, le périmètre et la nature des mesures de réduction de la vulnérabilité à prescrire (espace refuge, hauteur de plancher...), seront à prendre en compte.

**Les zones non encore urbanisées** (pas d'extension d'urbanisation, ni de construction en zone vierge) seront à préserver. Elles seront donc inconstructibles sur la base de l'aléa à l'horizon 2100, prenant en compte l'élévation du niveau de la mer de 60 cm au-dessus du NMC.

## b) mesures de réduction de la vulnérabilité

Les mesures de réduction de la vulnérabilité appliquées à tout projet bâti dans le tableau ci-dessous concernent :

- absence de volets électriques sur toutes les issues de l'habitat (ouvertures manuelles demandées) ;
- mise en hauteur des équipements tels que compteur électrique, réseaux sensibles, stockage de matériaux polluants (cuve à fioul) ;
- matériaux peu sensibles à l'eau ;
- installation de clapets anti-retour sur les réseaux de gestion des eaux usées...

TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BÂTI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
Construction de bâtiments nouveaux	Habitat (logements neufs)	<b>Principe : Interdiction</b> même sur pilotis pour éviter d'engorger les secours en cas d'événements majeurs et par mesures de sécurité pour les résidents (mobilité réduite, comportement de panique...)	Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé  Autorisation uniquement en secteur urbanisé dans les dents creuses et si habitat à l'étage, avec prescriptions : - espace refuge (étage) à la cote NMC (*) + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible (pilotis) 1er niveau de plancher à la cote NMC (*) + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux)	Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé  Autorisation avec prescriptions si dent creuse  - espace refuge (étage) à la cote NMC (*) + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures)  - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC (*) + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux)	Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé  Autorisation avec prescriptions si dent creuse  - espace refuge (étage) à la cote NMC (*) + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures)  - 1er niveau de plancher à la cote NMC (*) + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux)

(\*) : niveau marin centennal en mètre IGN69



TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BATI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
			- emprise au sol $\leq 30\%$ de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	des eaux) - emprise au sol $\leq 30\%$ de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	- mesures de réduction de la vulnérabilité
	ERP catégories J/O/U/R (sensibles) (*)	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou secteur non urbanisé</b>
	Autres ERP	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation pour ERP sans hébergement (sauf logement de fonction ou de gardien à l'étage) avec prescriptions si dent creuse :</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible (pilotis) 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - emprise au sol $\leq 30\%$ de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation avec prescriptions si dent creuse :</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - emprise au sol $\leq 30\%$ de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation avec prescriptions si dent creuse :</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80 m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - mesures de réduction de la vulnérabilité
	Activités	<b>Interdiction</b>  hormis activités nécessitant la proximité immédiate de la mer avec prescriptions :	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation pour toute activité avec prescriptions si dent creuse :</b>	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation pour toute activité avec prescriptions si dent creuse :</b>	<b>Interdiction en extension d'urbanisation ou en secteur non urbanisé</b>  <b>Autorisation pour toute activité avec prescriptions si dent creuse :</b>

(\*) : établissements médicaux avec hébergement (noirs cabinets de consultation médicaux et paramédicaux), maisons accueillant des personnes à mobilité réduite (maison de retraite, accueillant des personnes handicapées), prison, centre de secours, écoles, crèches...



TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BATI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
		- espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures)	- espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible (pilotis) 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - emprise au sol ≤ <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b>  - mesures de réduction de la vulnérabilité	- espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80 m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - emprise au sol ≤ <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b>  - mesures de réduction de la vulnérabilité	- espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m  - mesures de réduction de la vulnérabilité
<b>Extension de bâtiments existants</b>	Habitat	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - sans augmentation de logements ou de foyers - limitée à <b>30%</b> de l'emprise au sol de l'existant - extension (sur pilotis) à la cote NMC + 0,80m (espace refuge) facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - mesures de réduction de la vulnérabilité ci-avant	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - sans augmentation de logements ou de foyers - limitée à <b>40%</b> de l'emprise au sol de l'existant - aménagement de l'accès à l'espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux) - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - sans augmentation de logements ou de foyers - limitée à <b>50%</b> de l'emprise au sol de l'existant - aménagement de l'accès à l'espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux) - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - aménagement de l'accès à l'espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m et vide sanitaire (ouvertures pour libre écoulement des eaux) - mesures de réduction de la vulnérabilité
	ERP catégories J/O/U/R (sensibles) (*)	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>

(\*) : établissements médicaux avec hébergement (hors cabinets de consultation médicaux et paramédicaux), maisons accueillant des personnes à mobilité réduite (maison de retraite, accueillant des personnes handicapées), prison, centre de secours, écoles, crèches...

TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BATI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
	Autres ERP	<b>Interdiction</b>	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - sans augmentation de la capacité d'accueil - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - surface cumulée (extension + existant) limitée à <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - sans augmentation de la capacité d'accueil - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - surface cumulée (extension + existant) limitée à <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b> - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation avec prescriptions</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80 m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - mesures de réduction de la vulnérabilité
	Activités	<b>Autorisation d'activité avec prescriptions (et possibilité logement de fonction à l'étage):</b> - surface cumulée (extension + existant) limitée à <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures)  - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation d'activité avec prescriptions :</b> - surface cumulée (extension + existant) limitée à <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible (pilotis) 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation d'activité avec prescriptions :</b> - surface cumulée (extension + existant) limitée à <b>30%</b> de la surface de l' <b>unité foncière</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - mesures de réduction de la vulnérabilité	<b>Autorisation d'activité avec prescriptions :</b> - espace refuge (étage) à la cote NMC + 0,80m facile d'accès pour les occupants et les opérations de secours (grandes ouvertures) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m - mesures de réduction de la vulnérabilité

TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BATI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
<b>Changements de destination/ Reconstruction après sinistre</b> (hormis après submersion marine)  (conservation de l'emprise)		<b>Interdiction</b> pour les changements de destination d'habitat individuel en habitat collectif, de garage en habitat <b>Interdiction</b> ou <b>autorisation</b> avec prescriptions en fonction de la typologie du bâti (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Interdiction</b> ou <b>autorisation</b> avec prescriptions en fonction de la typologie du bâti (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Interdiction</b> ou <b>autorisation</b> avec prescriptions en fonction de la typologie du bâti (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Interdiction</b> ou <b>autorisation</b> avec prescriptions en fonction de la typologie du bâti (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)
<b>renovation/réhabilitation</b> (conservation de l'emprise au sol)		<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans augmentation du nombre de foyers pour logement - sans augmentation de la capacité d'accueil des ERP <b>prescriptions correspondant à la typologie du bâti</b> (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans augmentation du nombre de foyers pour logement - sans augmentation de la capacité d'accueil des ERP <b>prescriptions correspondant à la typologie du bâti</b> (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans augmentation du nombre de foyers pour logement - sans augmentation de la capacité d'accueil des ERP <b>prescriptions correspondant à la typologie du bâti</b> (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans augmentation du nombre de foyers pour logement - sans augmentation de la capacité d'accueil des ERP <b>prescriptions correspondant à la typologie du bâti</b> (cf. construction bâtiments nouveaux ci-dessus)
<b>Equipements</b>	parkings aériens et aires de covoiturage	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - niveau parking cote NMC +0,20 sans remblais (pilotis) - sinon création espaces refuge sur pilotis ou niveau supérieur parking - affichage du risque aux usagers	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - niveau parking cote NMC +0,20 sans remblais (pilotis) - sinon création espaces refuge sur pilotis ou niveau supérieur parking - affichage du risque aux usagers	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - niveau parking cote NMC +0,20 sans remblais (pilotis) - sinon création espaces refuge sur pilotis ou niveau supérieur parking - affichage du risque aux usagers	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - affichage du risque aux usagers
	Caves et parkings souterrains	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Autorisation</b> si accès au-dessus du niveau marin centennal + 0,60m - étanchéité assurée des points d'infiltration (grilles...) pour éviter remplissage rapide des sous-sols
	Equipements et infrastructures publics (hors ERP)	Au cas par cas selon l'intérêt du projet	Au cas par cas selon l'intérêt du projet	Au cas par cas selon l'intérêt du projet	Au cas par cas selon l'intérêt du projet
TYPE DE TRAVAUX	TYPLOGIE DE BATI	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible	Aléa futur (bande d'élévation de 0,60 m)
<b>Campings</b>	création	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>
	Aménagement de campings existants	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans nouvel hébergement - si possible, accès au point topographique le plus haut (pour faciliter les opérations de secours et d'évacuation) - si techniquement possible (pilotis) 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m <b>pour les locaux techniques, sanitaires et gardiennage</b>	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - sans nouvel hébergement - si possible, accès au point topographique le plus haut (pour faciliter les opérations de secours et d'évacuation) - si techniquement possible 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m <b>pour les locaux techniques, sanitaires et gardiennage</b>	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - si possible, accès au point topographique le plus haut (pour faciliter les opérations de secours et d'évacuation) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m	<b>Autorisation</b> avec prescriptions - si possible, accès au point topographique le plus haut (pour faciliter les opérations de secours et d'évacuation) - 1er niveau de plancher à la cote NMC + 0,40m
<b>Aires de stockage de produits polluants ou flottants</b>	création	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Interdiction</b>
	Existant	<b>Mesures imposées (issues PPRI existants)</b> - stockage en récipients étanches assujettis à une fondation ou à une construction fixe ou stockage situé au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,80 mètre - débouchés de tuyaux d'évents à 0,80 mètre au-dessus du niveau marin centennal - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes	<b>Mesures imposées (issues PPRI existants)</b> - stockage en récipients étanches assujettis à une fondation ou à une construction fixe ou stockage situé au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,80 mètre - débouchés de tuyaux d'évents à 0,80 mètre au-dessus du niveau marin centennal - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes	<b>Mesures imposées (issues PPRI existants)</b> - stockage en récipients étanches assujettis à une fondation ou à une construction fixe ou stockage situé au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,80 mètre - débouchés de tuyaux d'évents à 0,80 mètre au-dessus du niveau marin centennal - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes	<b>Mesures imposées (issues PPRI existants)</b> - stockage en récipients étanches assujettis à une fondation ou à une construction fixe ou stockage situé au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,80 mètre - débouchés de tuyaux d'évents à 0,80 mètre au-dessus du niveau marin centennal - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



#### Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,  
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES  
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,  
DE L'OUTRE-MER  
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Direction générale  
de la prévention des risques

Service des risques naturels et hydrauliques

#### Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

**Résumé :** ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

**Catégorie :** directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

**Domaine :** écologie, développement durable.

**Mots clés liste fermée :** énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

**Mots clés libres :** prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

**Références :**

Code de l'environnement ;  
Code de l'urbanisme.

**Pièce annexe :** identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

**Publication :** BO ; site circulaires.gouv.fr.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).*

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 133.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquels une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

### 1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

### 2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

### 3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1<sup>er</sup> juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

### 4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 134.





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensiez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le *by-pass*. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

## 5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

### 5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (*cf.* § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

### 5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au récolement des travaux effectués.

*Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visant à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.*

*En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.*

### 5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 135.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

#### 5.4. *Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques*

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

#### 5.5. *Eligibilité au financement de l'Etat*

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

### 6. Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

#### 6.1. *Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme*

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1<sup>er</sup> septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les référés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

#### 6.2. *Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme*

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 136.





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

### 6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) :
  - d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
  - d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

### 6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

## 7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 137.





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer  
et des collectivités territoriales,*

BRICE HORTEFEUX



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE I

### IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE II

### RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

#### L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

#### La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

#### La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE III

### PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

#### 1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

#### Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...);
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

#### 2. Éléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine – Languedoc-Roussillon – octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

#### Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 141.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

#### Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (*cf.* tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE IV

### LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'État a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.