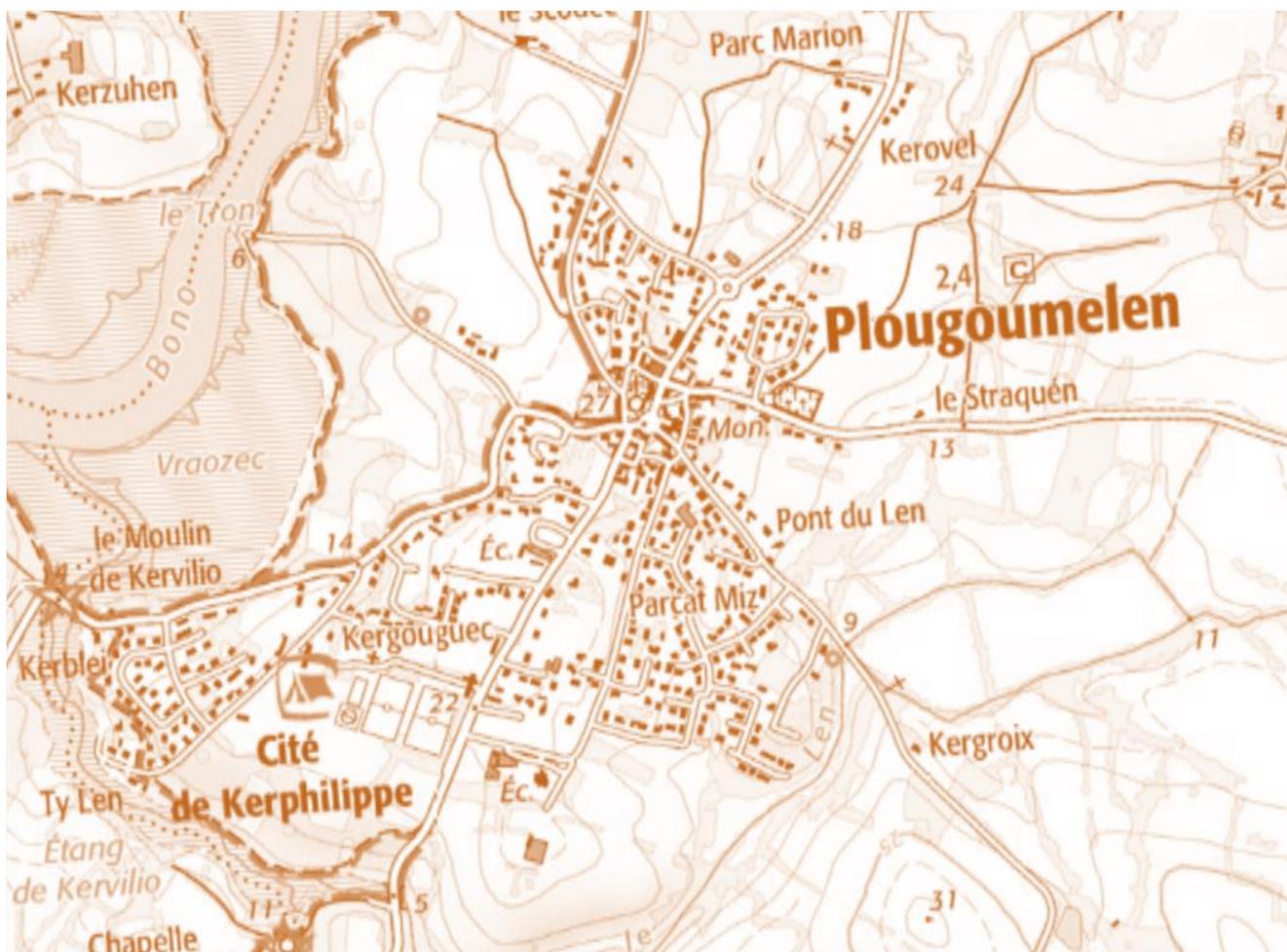


# Département du Morbihan

## COMMUNE DE PLOUGOUMELLEN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. Règlement écrit

PLU approuvé le 4 juillet 2019  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 juillet 2021  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 mars 2023





# SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales .....	P4
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (U) .....	P19
Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Ua .....	P20
Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Ub .....	P27
Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones Uc .....	P35
Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones Ue .....	P42
Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones Ui .....	P47
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) .....	P52
Chapitre 6 – Règlement applicable aux zones 1AU .....	P53
Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 2AU .....	P61
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles (A) .....	P63
Chapitre 8 – Règlement applicable aux zones A .....	P64
Titre 5 – Dispositions applicables aux naturelles (N) .....	P74
Chapitre 9 – Règlement applicable aux zones N .....	P75
Annexes .....	P85
Annexe n°1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement .....	P86
Annexe n°2 – Prescriptions pour les éléments du paysage identifiés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme .....	P88
Annexe n°3 – Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts .....	P90
Annexe n°4 – Périmètre d'études et de sursis à statuer n°1 – Nord-Ouest – Centre-bourg .....	P92
Annexe n°5 – Guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme .....	P95

## Note à l'attention des lecteurs

Les schémas et croquis présents de la page 5 à la page 18 ont une **valeur réglementaire**.

En revanche, Les schémas et croquis présents de la page 19 à la page 84 n'ont **qu'une valeur illustrative**, et non pas réglementaire. Ils viennent faciliter la compréhension de la règle écrite dans les paragraphes correspondants :

- ➔ Paragraphe 2 de la zone Uc – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ➔ Paragraphes 4 – Volumétrie et implantation des constructions
- ➔ Paragraphes 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ➔ Paragraphe 7 – Stationnement

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

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

---

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement 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 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- 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,
- 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 général approuvé le 4 décembre 1996

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 périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. À Plougoumelen, cette délibération en date du 31 août 2007 institue le permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

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

---

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

#### **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

#### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- La zone 2AU, destinée à être urbanisée à moyen terme, après évolution du document d'urbanisme

#### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

#### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

### **4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

En application des dispositions des articles L 151-1 et L151-2 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la

suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

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

## 5 - DEFINITIONS

---

### **Alignement :**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### **Aménagement global :**

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

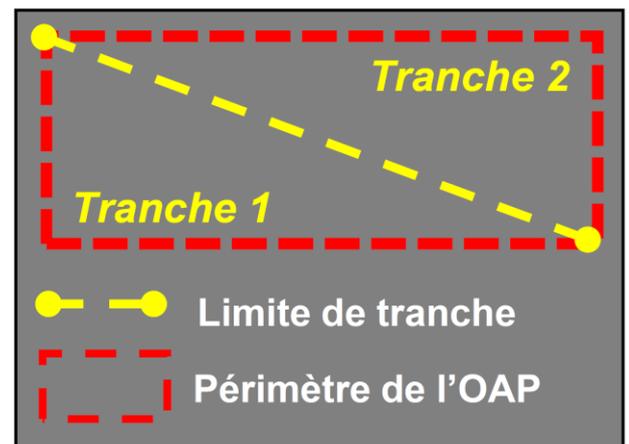
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche. L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

### **Annexe :**

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



### **Attique :**

Un attique est un volume situé au sommet de la construction et qui s'inscrit dans le gabarit simulé d'une toiture à deux pentes avec une inclinaison de 45°.

### **Caravane :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Construction :**

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

### **Contigu :**

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

### **Destinations et sous-destinations :**

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

**1. Exploitation agricole et forestière :** cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2. Habitation :** cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. Commerce et activité de service :** cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics : cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination de construction comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Emprise au sol :

Conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol 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.

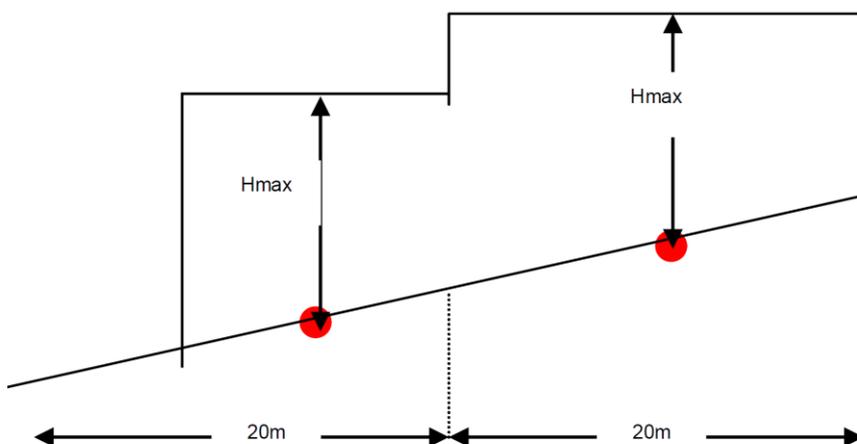
### Extensions :

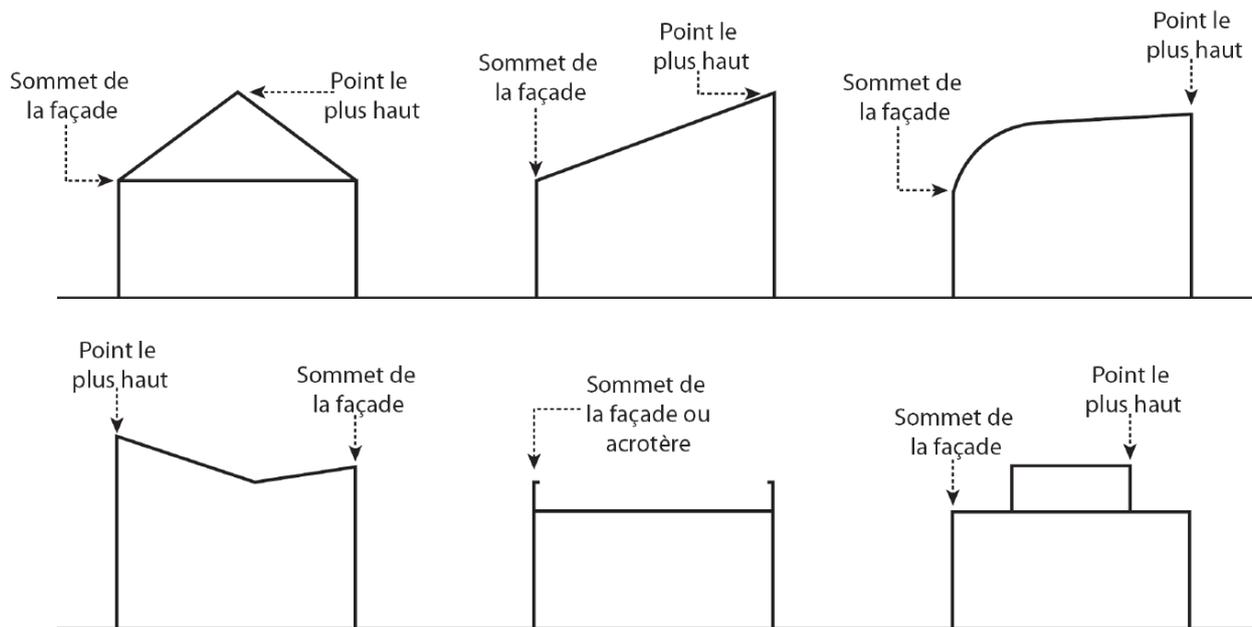
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée dans le paragraphe 4 (thématique 2) des règlements de zone est la différence d'altitude maximale entre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut, définies sur les schémas ci-après, et un « point référence » défini comme suit : il s'agit de la moyenne des cotes de terrain naturel situés aux angles de la construction projetée. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

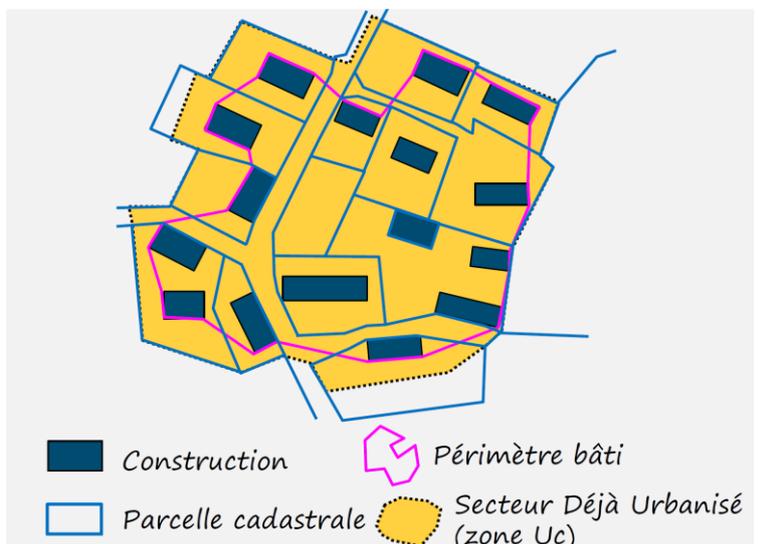
Cette définition est illustrée par les schémas suivants :





### Périmètre bâti :

Il s'agit, en secteur déjà urbanisé, du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.



### 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 112-2 du code de l'urbanisme.

### Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

---

En application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les prescriptions de nature à assurer l'entretien, la conservation, la restauration et la mise en valeur de ces éléments de paysage.

## 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents paragraphes des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement 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.....
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les 1ers paragraphes des différents règlements de zones.

## 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine, livre V, partie réglementaires et législatives, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.
- Le code du patrimoine (articles R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L311-1 et R315-1 du code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, travaux soumis à déclaration préalable.
- En application du décret et de l'article L122-1 du code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du préfet de région.
- Les dispositions des articles suivants sont applicables : R523-1, R523-4, R523-8, L522-5, L522-4 et L531-14 du code du patrimoine

- Le service compétent relevant de la préfecture de la région Bretagne est la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS24405, 35044 RENNES Cedex
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 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".
- L'article L122-1 du code de l'environnement
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## 9 - ESPACES BOISES

---

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

### **Prescriptions générales :**

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

## 10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

---

Plougoumelen étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

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

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 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.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

Dans les espaces remarquables du littoral sont autorisés les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodromes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Par ailleurs, des règles spécifiques sont également applicables dans la marge de recul dite « loi Barnier » de la RN165, route à grande vitesse, en application de l'article L111-6 : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande délimitée au plan de zonage (jusqu'à 100m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Enfin, dans les lotissements, la réunion de deux lots ou plus est interdite.

## 11 - CLOTURES

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2007.

## 12 - PERMIS DE DEMOLIR

---

Le permis de démolir est applicable dans l'ensemble de la commune par délibération du 31 août 2007.

## 13 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

---

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

## 14 – RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES

---

### 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.

### 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, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

#### Base juridique :

**L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.**

**La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).**

#### Où s'applique cette doctrine ?

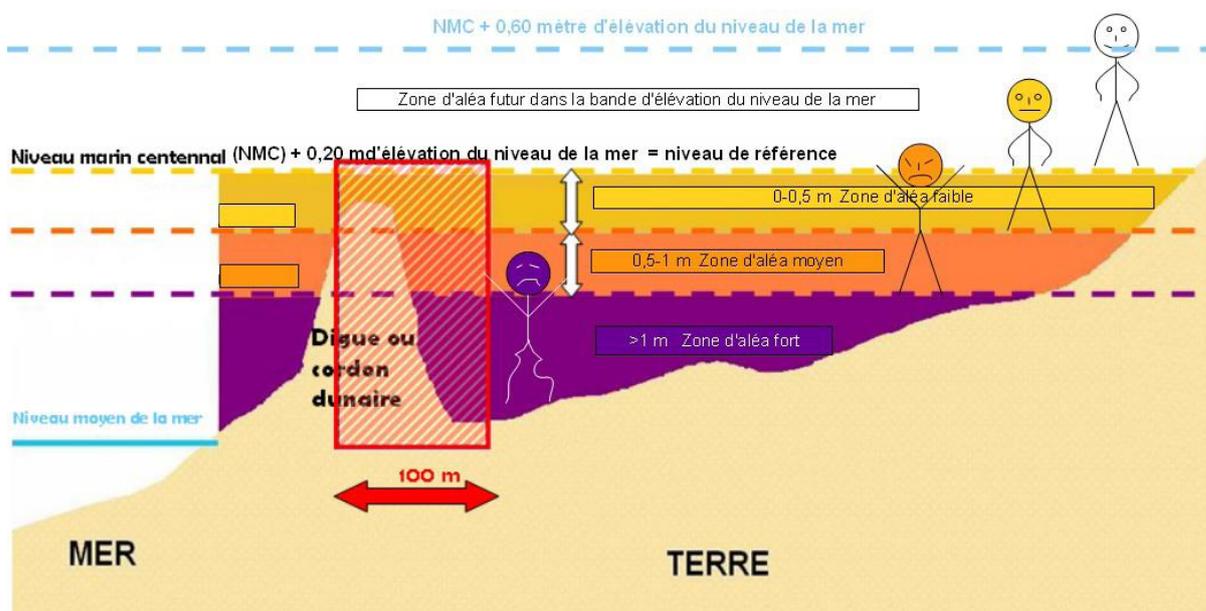
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

### 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.

En résumé, en l'absence de PPR (Plan de Prévention des Risques Littoraux), les critères pris en compte sont :

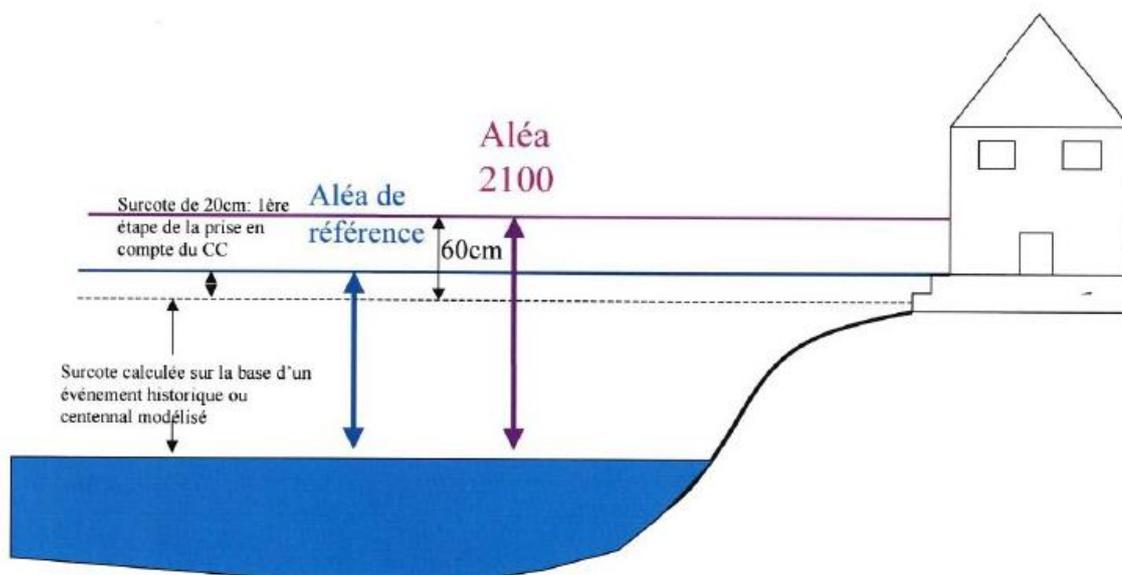
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 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.

## 15 – Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones concernées par le risque de débordement du Sal, identifiées dans l'atlas des zones inondables, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Le guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et les cartes de l'Atlas des Zones Inondables du Sal sont annexées au présent règlement.

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

---

Les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue.

## **17 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang », ni aux annexes.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

---

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien de l'agglomération du bourg.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe Ua-1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de services
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Est-autorisée la **sous-destination** suivante :

- Bureau
- **Centre de congrès et d'exposition**

#### Paragraphe Ua-2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### **Ua2.1. Sont interdits :**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ua 1,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes ou de navires
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale,
- Sur les terrains concernés, au règlement graphique, par une marge de recul par rapport au front de mer, toute construction ou extension de construction ainsi que, toute installation ou ouvrage, à l'exception des ouvrages d'assainissement individuels enterrés, sont interdits dans la marge de recul identifiée au règlement graphique.

## Ua2.2. Sont autorisés sous conditions :

- L'extension ou la transformation de constructions abritant des activités à nuisances ne seront autorisés que si les travaux envisagés n'accroissent pas ou ne créent pas les inconvénients ou les dangers liés à leur exploitation. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussière et de fumées ainsi que les nuisances causées à la circulation et au stationnement. Par ailleurs, le caractère de la zone devra être conservé

### Paragraphe Ua-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.
- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant plus de 20 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Ua-4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### • Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ua	10m	10m

La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ua	3,5m	5,5m

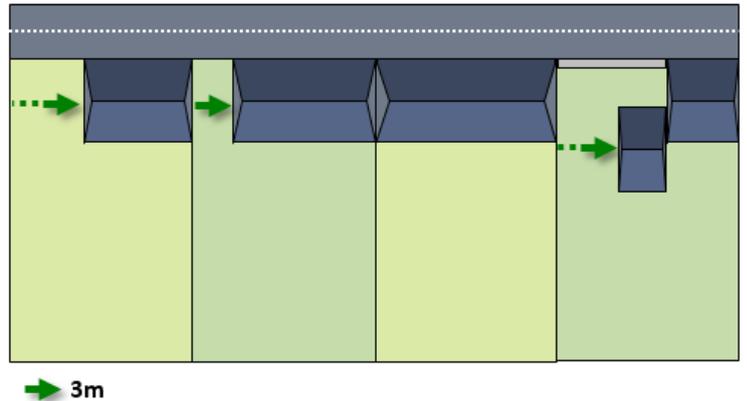
Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

#### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, doivent être implantées à une distance de cette limite, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les annexes, les mêmes règles d'implantation sont applicables.

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### Paragraphe Ua-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture de la construction principale comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l'aspect de l'ardoise ou du chaume.
- Le bardage des pignons est autorisé uniquement en rénovation, et pas en construction neuve. Le bardage des façades est autorisé en construction neuve comme en rénovation. Le choix des matériaux et l'aspect du

bardage devront être en harmonie avec la construction et son environnement, et permettre d'éviter les ruptures de perception de gabarit.

- **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d'une haie vive
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
  - Les plaques de béton moulé
  - Les géotextiles et les bâches
  - La brande fine
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

## Paragraphe Ua-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

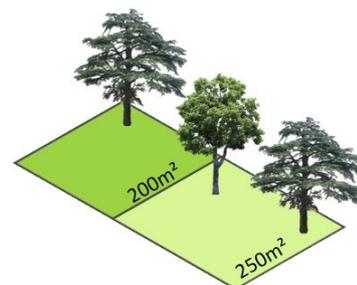
### • Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

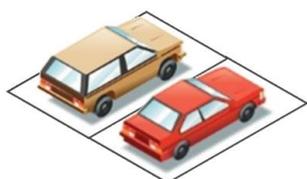
- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### • Plantation d'arbres de haute tige

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



## Paragraphe Ua-7 – Stationnement



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

### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les opérations d'aménagement de maisons individuelles.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 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 logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- L'ensemble des places de stationnement imposées aux alinéas précédents pourront être réalisées sur les parcelles accueillant les logements concernés, ou mutualisées en entrée d'opération ou par poches.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➤ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➤ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</li><li>➤ 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li><li>➤ Plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente</li></ul>	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup>

	Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment
--	--

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Les règles sont précisées à l'annexe 1 : « Règles relatives au calcul des places de stationnements »

#### En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

### **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### Paragraphe Ua-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

##### • Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

##### • 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.
- Un seul accès automobile est autorisé par parcelle de logement individuel.

#### Paragraphe Ua-9 - Desserte par les réseaux

##### • Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité et téléphone**
    - Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement**
    - a) Eaux usées
      - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
    - b) Eaux pluviales
      - Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu, tranchée drainante...).
      - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
      - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
      - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
      - Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).
- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**
    - Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du 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.
    - D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

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

---

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

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** délimitant l'urbanisation périphérique en continuité d'agglomération hors des espaces proches du rivage,
- **Ubb** délimitant l'urbanisation périphérique en continuité d'agglomération dans les espaces proches du rivage,

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe Ub 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau
- Artisanat et commerce de détail

#### Paragraphe Ub 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ub 1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou de navires
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Sur les terrains concernés, au règlement graphique, par une marge de recul par rapport au front de mer, toute construction ou extension de construction ainsi que, toute installation ou ouvrage, à l'exception des ouvrages d'assainissement individuels enterrés, sont interdits dans la marge de recul identifiée au règlement graphique.
- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 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.

Lorsqu'un secteur est soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, elles seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un **aménagement global** dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

### Paragraphe Ub 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant plus de 20 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux.

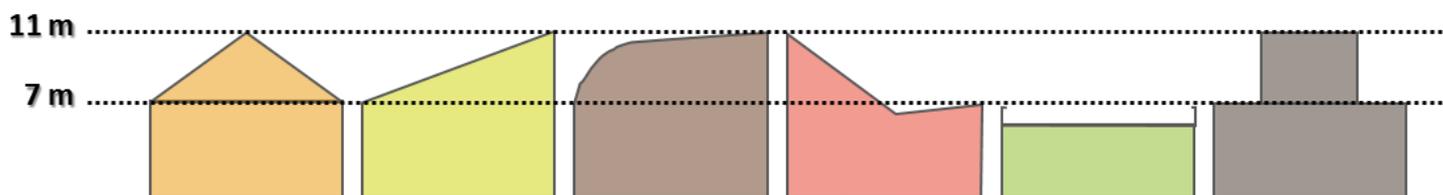
## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

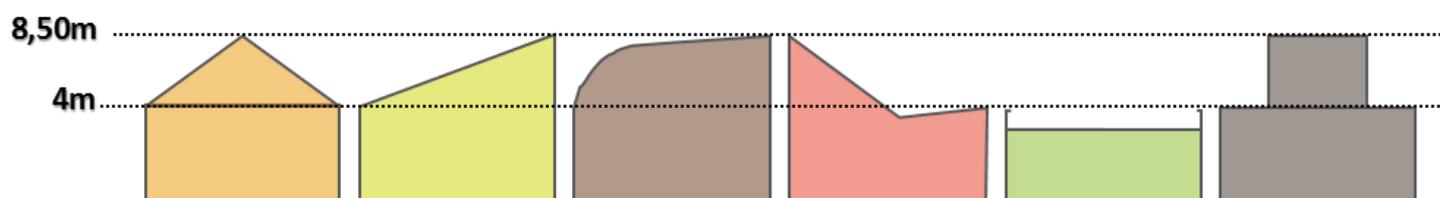
- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uba	7 m	11 m



Ubb	4 m	8,50 m
-----	-----	--------



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En tous secteurs Ub	3,5m	5,5m

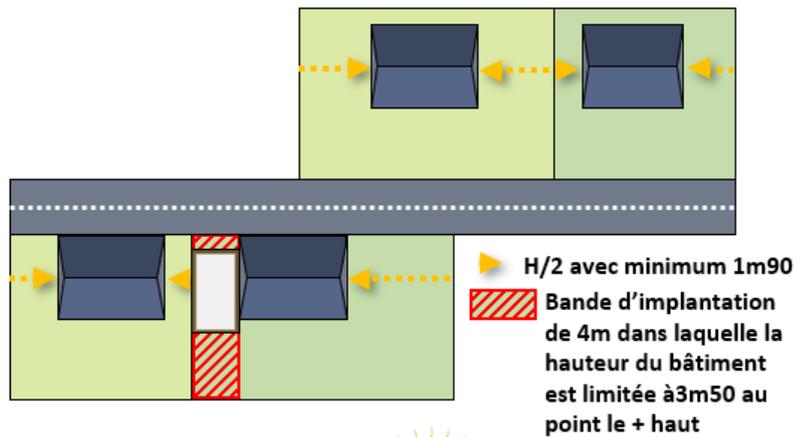
Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

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

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- Les annexes seront autorisées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques et la construction principale à condition d'être réalisées dans le même matériau ou de ne pas générer de hauteur (piscine enterrée par exemple)



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
  - Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas la hauteur du bâtiment au point le plus haut n'excèdera pas 3m50 dans une bande de 4m de largeur mesurée depuis cette limite
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les secteurs couverts par des OAP, ces dispositions ne sont pas applicables à chaque lot mais au périmètre de l'opération.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- **En Uba**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- **En Ubb**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

### Paragraphe Ub 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.

- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d’au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l’inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l’aspect de l’ardoise ou du chaume
- Le bardage des pignons est autorisé uniquement en rénovation, et pas en construction neuve. Le bardage des façades est autorisé en construction neuve comme en rénovation. Le choix des matériaux et l’aspect du bardage devront être en harmonie avec la construction et son environnement, et permettre d’éviter les ruptures de perception de gabarit.

- **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 1,50m
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d’une haie vive
  - Les murs, à l’exception des murs bahuts d’une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 2,00m
  - Les plaques de béton moulé
  - Les géotextiles et les bâches
  - La brande fine
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les murs, à l’exception des murs bahuts d’une hauteur maximale de 0,80m

- **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

### **Paragraphe Ub 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

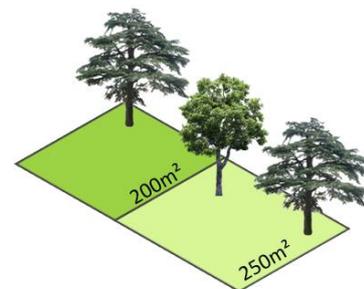
- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

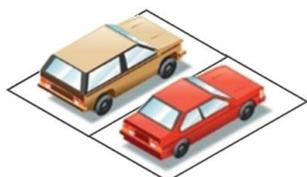
- ➔ est soumise à déclaration préalable,
- ➔ un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➔ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



### **Paragraphe Ub 7 – Stationnement**



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

#### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile non closes par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les opérations d'aménagement de maisons individuelles.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 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 logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- L'ensemble des places de stationnement imposées aux alinéas précédents pourront être réalisées sur les parcelles accueillant les logements concernés, ou mutualisées en entrée d'opération ou par poches.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
--------------------------------	----------------------------------

➔ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : ☞ Moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente ☞ 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente ☞ Plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Les règles sont précisées à l'annexe 1 : « Règles relatives au calcul des places de stationnements »

#### En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Ub 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

- **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.
- Un seul accès automobile est autorisé par parcelle de logement individuel.

### Paragraphe Ub 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**
  - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
  
- **Electricité et téléphone**
  - Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
  
- **Assainissement**
  - a) Eaux usées
    - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
  - b) Eaux pluviales
    - Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
    - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
    - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
    - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
    - Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).
  
- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**
  - Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du 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.

D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

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

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux équipements publics. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de Lérion, Trémodec, Lohenvén, Lestréviau, Penvern et Le Hallate.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### Paragraphe Uc 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

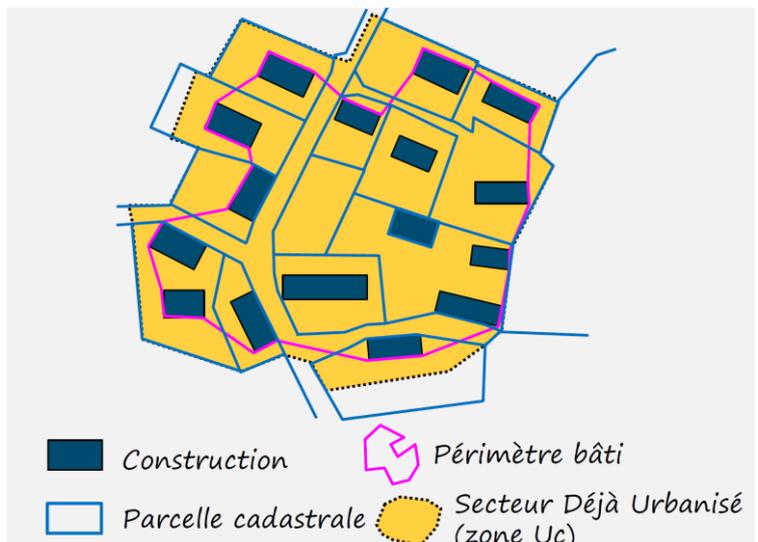
Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Paragraphe Uc 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Uc 1,
- Les constructions nouvelles situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garage, ...) en dehors du périmètre bâti
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif qui ne sont pas destinées à un service public
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou de navires.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### Paragraphe Uc 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

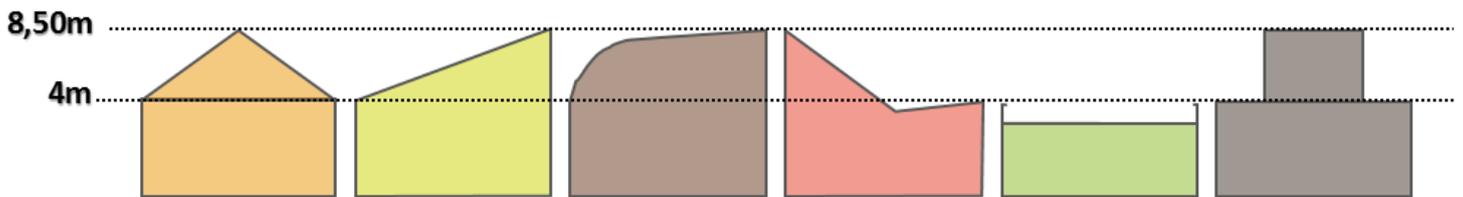
/

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Uc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uc	4 m	8,5 m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uc	3,5m	5,5m

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

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

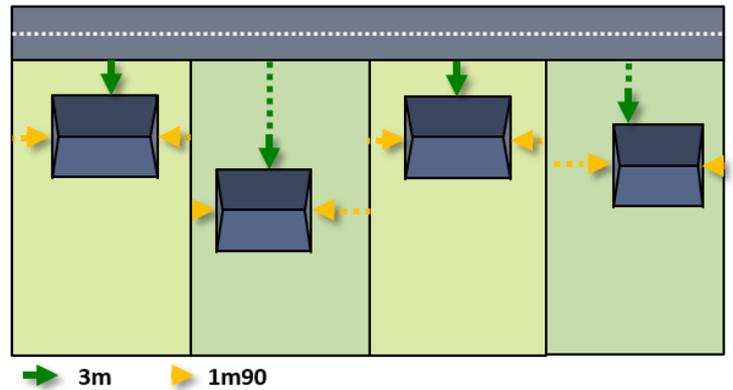
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées en recul d'au moins 3m de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée, pour des raisons d'architecture, de configuration de parcelle ou d'unité d'aspect

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives, au moins égale à 1,90m
- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée, pour des raisons d'architecture, de configuration de parcelle ou d'unité d'aspect
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

## Paragraphe Uc 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes seront simples et cohérents entre eux.
- Les menuiseries présenteront l'aspect du bois ou de l'aluminium couleur, autre que blanc, afin de contraster avec les enduits traditionnellement blancs
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l'aspect de l'ardoise ou du chaume.
- Le bardage des pignons est autorisé uniquement en rénovation, et pas en construction neuve. Le bardage des façades est autorisé en construction neuve comme en rénovation. Le choix des matériaux et l'aspect du bardage devront être en harmonie avec la construction et son environnement, et permettre d'éviter les ruptures de perception de gabarit.

- **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre identifiés dans l’OAP doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
  
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 1,50m
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d’une haie vive
  - Les murs, à l’exception des murs bahuts d’une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
  
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 2,00m
  - Les plaques de béton moulé
  - Les géotextiles et les bâches
  - La brande fine
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les murs, à l’exception des murs bahuts d’une hauteur maximale de 0,80m

- **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d’énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L’utilisation d’énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

### **Paragraphe Uc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Éléments de paysage à protéger**

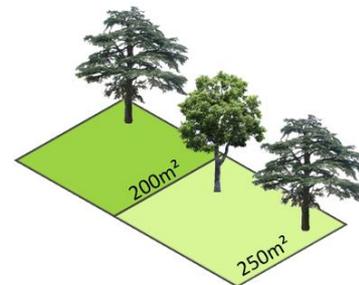
La suppression par coupe ou abattage d’un élément de paysage identifié au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,

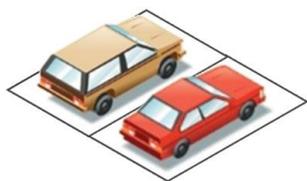
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



### Paragraphe Uc 7 – Stationnement



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

#### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile non closes par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les opérations d'aménagement de maisons individuelles.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 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 logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- L'ensemble des places de stationnement imposées aux alinéas précédents pourront être réalisées sur les parcelles accueillant les logements concernés, ou mutualisées en entrée d'opération ou par poches.

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Les règles sont précisées à l'annexe 1 : « Règles relatives au calcul des places de stationnements »

#### En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

### Paragraphe Uc 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et du stationnement visiteur.
  - Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.
- **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.
  - Un seul accès automobile est autorisé par parcelle de logement individuel.

### Paragraphe Uc 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**
  - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité et téléphone**
  - Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement**
  - a) Eaux usées
    - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
  - b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu, tranchées drainantes...).
  - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
  - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
  - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).
- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**
    - Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du 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.
    - D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

# CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

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

---

La zone Ue correspond au secteur de l'agglomération du bourg qui accueille des équipements publics.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe Ue 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Paragraphe Ue 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ue 1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

#### Paragraphe Ue 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

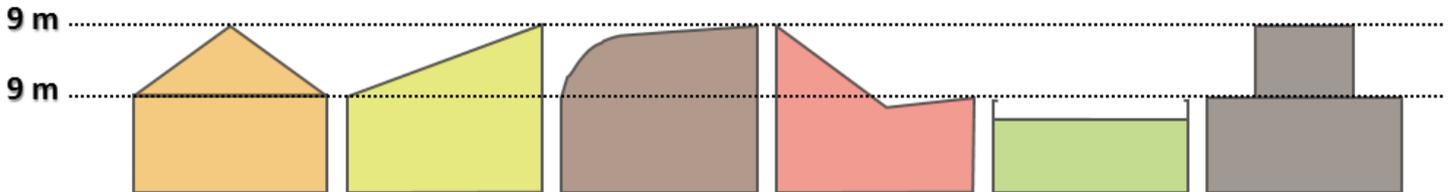
/

### THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Paragraphe Ue 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ue	9m	9m



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

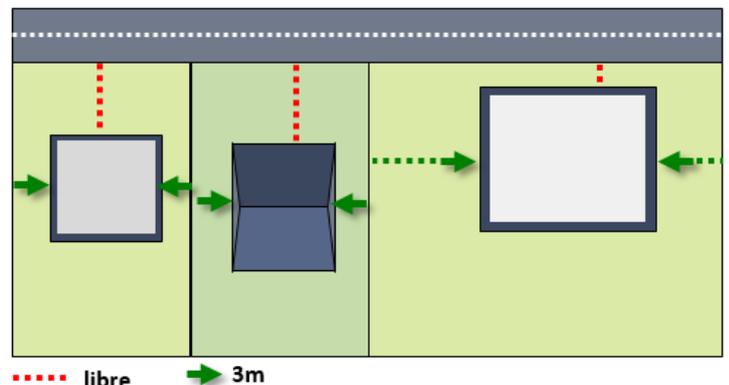
En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions est libre par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



### • **Emprise au sol des constructions**

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

## Paragraphe Ue 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l'aspect de l'ardoise.

- **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m, à l'exception des pare-ballons ou spécificité liée au type d'équipement public
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d'une haie vive
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m, à l'exception des pare-ballons
  - Les plaques de béton moulé
  - Les géotextiles et les bâches

- La brande fine
- Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
- Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

### Paragraphe Ue 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

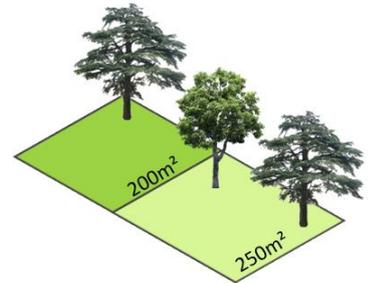
- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



### Paragraphe Ue 7 – Stationnement

/

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Ue 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et du stationnement visiteur.

- **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.

## Paragraphe Ue 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

–

- **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- a) Eaux usées

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

- b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu, tranchées drainantes...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).

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

---

La zone Ui correspond à l'agglomération de la zone d'activités du Kénéah, de part et d'autre de la RN165. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe Ui 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

#### Paragraphe Ui 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ui 1,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création de nouveaux commerces, non associés à une activité artisanale au sens premier (artisanat du bâtiment par exemple)

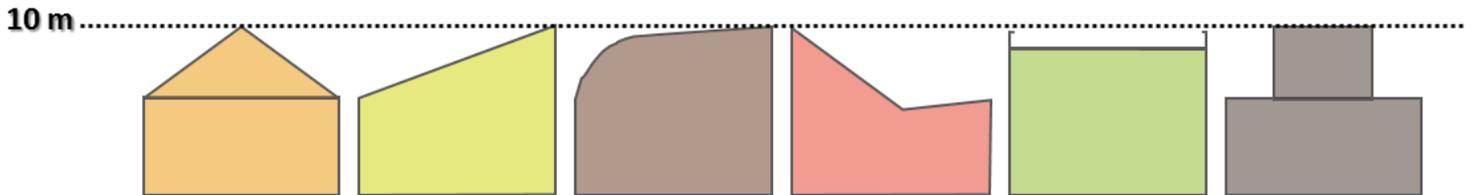
#### Paragraphe Ui 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

**Paragraphe Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

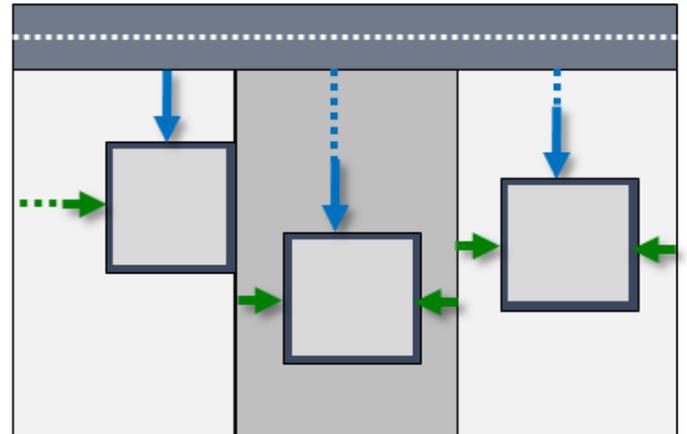
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ui	/	10m



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

**• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.



→ 5m → 3m

**• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation

**• Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée

## Paragraphe Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### • Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### • Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)

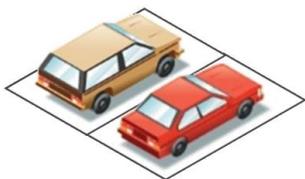
## Paragraphe Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### • Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

## Paragraphe Ui 7 – Stationnement



- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 60% de la surface de plancher en aire de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'entrepôt est exigé 15% de la surface de plancher en aire de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➔ Etablissement artisanal ou industriel	30% de la surface de plancher, avec minimum 2 places

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### • 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, et du stationnement visiteur.

#### • 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.

## Paragraphe Ui 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- ☞ a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- ☞ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**

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

---

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs de la commune en extension du bourg affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situés en dehors des espaces proches du rivage et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

#### Paragraphe 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AU1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour des activités autres que de santé ou d'action sociale (accueil petite enfance, service personnes âgées, ...)
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Sur les terrains concernés, au règlement graphique, par une marge de recul par rapport au front de mer, toute construction ou extension de construction ainsi que, toute installation ou ouvrage, à l'exception des ouvrages d'assainissement individuels enterrés, sont interdits dans la marge de recul identifiée au règlement graphique.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

#### **Sont autorisés sous conditions :**

En zone 1AUB, secteur couvert par une servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement, dans l'attente de la levée de la servitude :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation du secteur 1 AUa ainsi que l'édification d'annexes (tels que abris de jardins, garages,...) dans la limite cumulée de 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du premier Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Lorsqu'un secteur est soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, elles seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un **aménagement global** dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

### Paragraphe 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

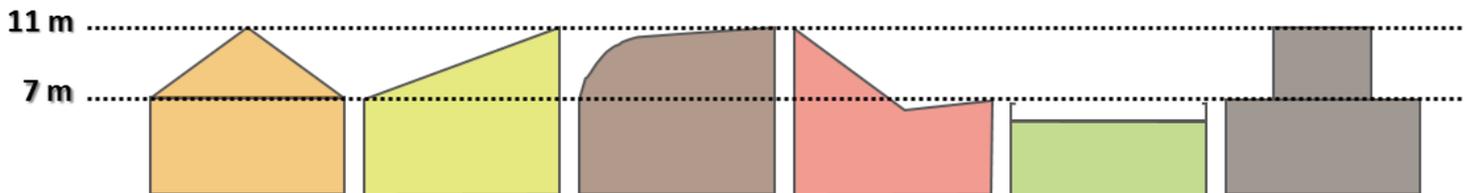
## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En tous secteurs 1AU	7 m	11 m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En tous secteurs 1AU	3,5m	5,5m

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

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

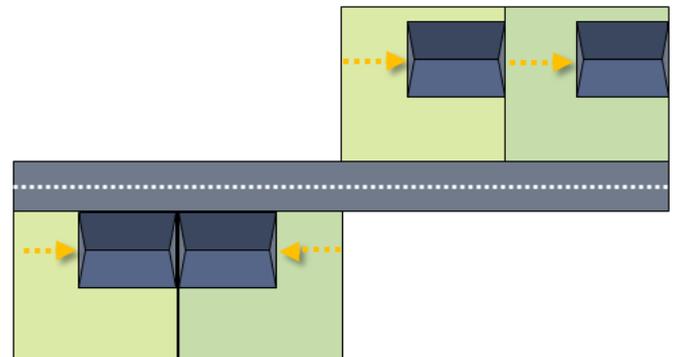
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les annexes seront autorisées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques et la construction principale à condition d'être réalisées dans le même matériau ou de ne pas générer de hauteur (piscine enterrée par exemple)

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En tous secteurs :**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives, ou à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



- **Emprise au sol des constructions**

- **En 1AU**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

### Paragraphe 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l'aspect de l'ardoise ou du chaume

- Par dérogation à la définition donnée en page 8 du présent règlement, les attiques autorisés par le règlement pourront être alignés au plus sur un côté de la façade.

- **Clôtures**

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m, à l'exception des pare-ballons ou spécificité liée au type d'équipement public
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d'une haie vive
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m, à l'exception des pare-ballons
  - Les plaques de béton moulé
  - Les géotextiles et les bâches
  - La brande fine
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

- **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

### Paragraphe 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

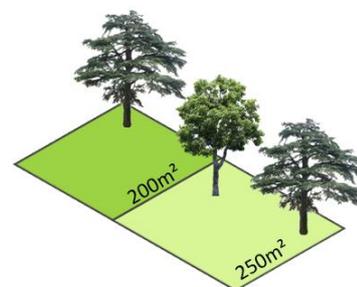
- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

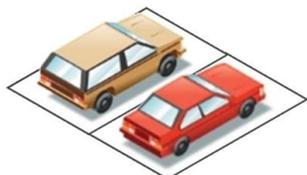
- ➔ est soumise à déclaration préalable,
- ➔ un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➔ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



### Paragraphe 1AU 7 – Stationnement



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

#### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile non closes par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les opérations d'aménagement de maisons individuelles.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 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 logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- L'ensemble des places de stationnement imposées aux alinéas précédents pourront être réalisées sur les parcelles accueillant les projets concernés, ou mutualisées en entrée d'opération ou par poches.

- Stationnement pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à adapter en fonction de l'activité et du projet.

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Les règles sont précisées à l'annexe 1 : « Règles relatives au calcul des places de stationnements »

#### En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### Paragraphe 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### • **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

#### • **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.
- Un seul accès automobile est autorisé par parcelle de logement individuel.

### Paragraphe 1AU 9 - Desserte par les réseaux

#### • **Alimentation en eau**

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

#### • **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- a) Eaux usées

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

- b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
    - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
    - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. Quand celui-ci est constitué de canalisations, le maître d'ouvrage des constructions a l'obligation de s'y raccorder sous le contrôle de la collectivité avant remblais.
    - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
    - Pour chaque lot ou parcelle, une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée. Il pourra également être envisagé d'effectuer une réutilisation des eaux pluviales pour usages domestiques (WC, arrosage, ...).

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du 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.
  - D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

# CHAPITRE VII– REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

---

La zone 2 AU correspond à un secteur insuffisamment équipé à vocation mixte, nécessitant une évolution du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Cette zone anticipe une extension à moyen terme de l'urbanisation.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 2AU 1 et 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations et toutes les activités, les usages et affectations du sol, à l'exception des cas prévus ci-dessous.

#### Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone nécessite a minima une modification du PLU permettant de définir les conditions de son aménagement à travers le règlement et les OAP. Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

L'extension et les annexes des constructions principales existantes est autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Paragraphe 2AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

### THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Paragraphe 2AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet

**Paragraphe 2AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet

**Paragraphe 2AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Sans objet

**Paragraphe 2AU 7 – Stationnement**

Sans objet

**THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

**Paragraphe 2AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

**Paragraphe 2AU 9 - Desserte par les réseaux**

Sans objet

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

---

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles.
- **Azh** délimitant les zones humides en secteur à dominante agricole

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

### Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### A2.1. Sont interdits

##### En tous secteurs

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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). Cette interdiction ne s'applique pas aux

constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 121-17 du code de l'urbanisme).

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes ou de navires 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 »).
- l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisir

### **En secteur Ab**

- Les travaux, installations, aménagements et les constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

### **En secteur Azh**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plan d'eau ou retenue collinaire, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Il est rappelé que toute destruction de zone humide devra respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (Disposition 8B-1) qui stipulent que la destruction de zones humides n'est possible qu'en derniers recours, lorsque les autres alternatives ne sont pas possibles, et qu'elle doit s'accompagner de mesures de compensation permettant de rétablir les fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite.
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

### **A2.2. Sont autorisés sous conditions**

Dans 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).

## A2.2.I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

### En secteur Aa

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

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

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

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

- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

### En secteurs Aa et Ab

- 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.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

## En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

– Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## **A2.2.II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

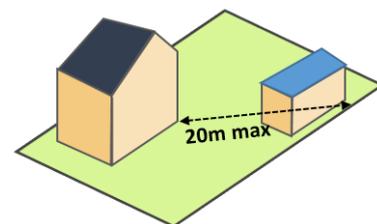
### En secteurs Aa et Ab

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

*Information à l'attention du pétitionnaire : Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.*

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, l'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de hauteur définie au paragraphe A 4 et sous réserve que cette extension se fasse sans création de logement nouveau. L'édification de nouvelles annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur définies au paragraphe A 4,
- les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale.



**Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

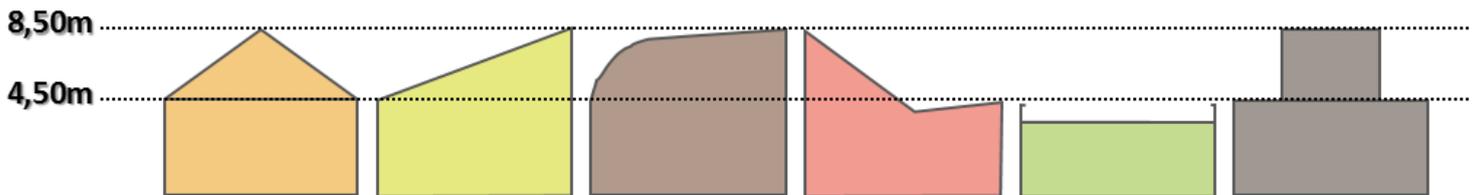
• **Hauteurs maximales autorisées**

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

► **Constructions à usage d’habitations :**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
A	4,5m	8,5m



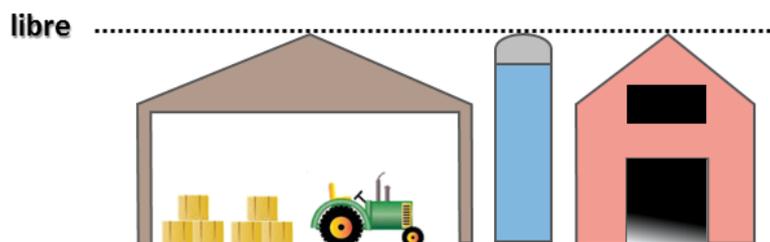
La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
A	3,5m	5,5m

► **Constructions à usage utilitaire :**

En secteurs Aa et Ab :

- La hauteur des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n’est pas limitée.



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

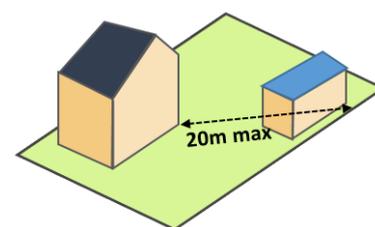
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

- **Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



### Paragraphe A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

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

#### Bâtiments agricoles

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

## Restauration de bâtiments anciens

- La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.
  - Elle doit s’inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.
  - Qu’il s’agisse de transformation de façade, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d’une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.) doivent être respectés.
  - Lors du projet d’aménagement, on veille à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n’en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
  - Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets d’extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu’il respecte l’esprit des dispositions ci-dessus.
  - L’échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) doivent être respectés.
- **Clôtures (pour les habitations)**
    - Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
    - Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d’essences locales
    - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
  
    - En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
      - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 1,50m
      - Les claustras
      - Les géotextiles et bâches
      - La brande
      - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
      - Les plaques de béton moulé
      - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
      - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
      - Les grillages non doublés d’une haie vive
      - Les murs, à l’exception des murs bahuts d’une hauteur maximale de 0,80m
      - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
  
    - En limite séparatives, sont interdits :
      - Les clôtures d’une hauteur supérieure à 2,00m
      - Les plaques de béton moulé

- Les géotextiles et les bâches
- La brande fine
- Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
- Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Paragraphe A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

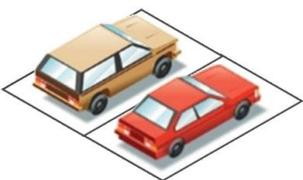
- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### Paragraphe A 7 – Stationnement



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

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### Paragraphe A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et du stationnement visiteur.

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

- **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
- 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.
- Un seul accès automobile est autorisé par parcelle de logement individuel.

### **Paragraphe A 9 - Desserte par les réseaux**

- **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

- **Electricité et téléphone**

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

- **Assainissement**

- **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

## ➔ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximales définies dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

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

---

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **NI** délimitant les campings situés en continuité d'urbanisation
- **Nzh** définissant les zones humides en secteur à dominante naturelle
- **Ngv** délimitant l'aire d'accueil des gens du voyage

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En secteur Na :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur NI :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

En secteur Ngv :

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

- Autres équipements recevant du public

**Paragraphe N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**N2.1. Sont interdits**

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 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'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

En secteur Na :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus sous conditions au présent paragraphe.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement de caravanes ou de navires quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, ou de champs photovoltaïques.

#### En secteur Nds :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus sous conditions au présent paragraphe,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - remblaiement ou comblement de zones humides,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au paragraphe N2, ainsi que :
  - la construction d'éoliennes, de champs photovoltaïques...
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées au paragraphe N5.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus au paragraphe N2.2
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

#### En secteur NI :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus sous conditions au présent paragraphe.

#### En secteur Nzh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plan d'eau ou retenue collinaire, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Il est rappelé que toute destruction de zone humide devra respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (Disposition 8B-1) qui stipulent que la destruction de zones humides n'est possible qu'en derniers recours, lorsque les autres alternatives ne sont pas possibles, et qu'elle doit s'accompagner de mesures de compensation permettant de rétablir les fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite.

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

#### En secteur Ngv :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, ou de champs photovoltaïques.

#### **N2.2. Sont autorisés sous conditions :**

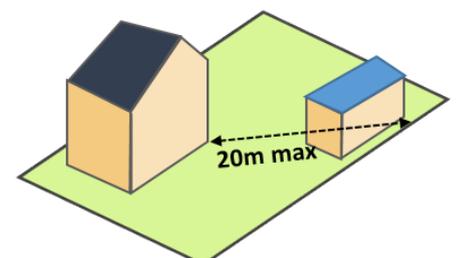
##### En secteur Na:

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ainsi que la mise aux normes et les extensions de déchetterie ou station d'épuration existante.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- le changement de destination, des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

*Information à l'intention du pétitionnaire : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS*

- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dans la zone, non directement liés et nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :



- l'emprise au sol totale (extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et se situer à une distance maximale de 20 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination :
  - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant  
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
  - Dans la bande des 100 mètres  
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les conditions prévues par l'article L121-24 du code de l'urbanisme les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient, pour certains, conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas

50m<sup>2</sup>, ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

– En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

– Sur la partie maritime, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

– Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur NI:

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions 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.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement
- dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien, restaurant,...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75% des emplacements autorisés du camping.

Les différentes occupations du sol listées précédemment ne sont autorisées que sous condition d'être réalisées en continuité avec un espace caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions.

En secteur Ngv:

- les installations nécessaires à l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

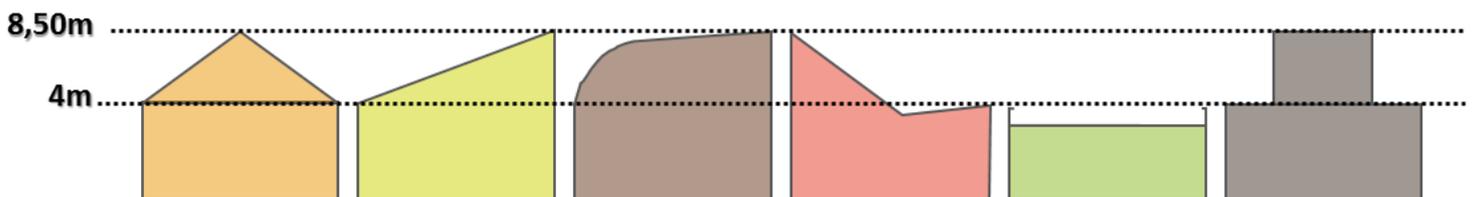
**THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

• **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
N	4,5m	8,5m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
N	3,5m	5,5m

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des

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

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

## Paragraphe N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### • Aspect des constructions

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

### • Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m
  - Les claustras
  - Les géotextiles et bâches
  - La brande
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les plaques de béton moulé
  - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
  - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
  - Les grillages non doublés d'une haie vive
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
  - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
  - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
  - Les plaques de béton moulé

- Les géotextiles et les bâches
  - La brande fine
  - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
  - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
- **En secteur Nds**, sont autorisés uniquement les :
- Talus et haies végétales d'essences locales,
  - Grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
  - Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.

### **Paragraphe N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **Paragraphe N 7 – Stationnement**

/

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Paragraphe N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- **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 aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **Accès**
    - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
    - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

### Paragraphe N 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**
  - Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- **Electricité et téléphone**
  - Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- **Assainissement**
  - a) Eaux usées
    - En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

#### ➤ b) Eaux pluviales

L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, est à privilégier (puisard, puits perdu, tranchée drainante...).

# ANNEXES

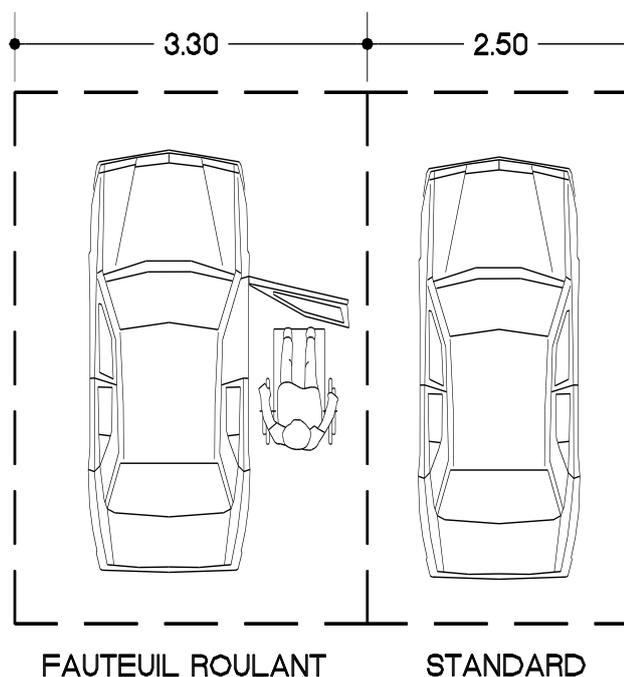
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

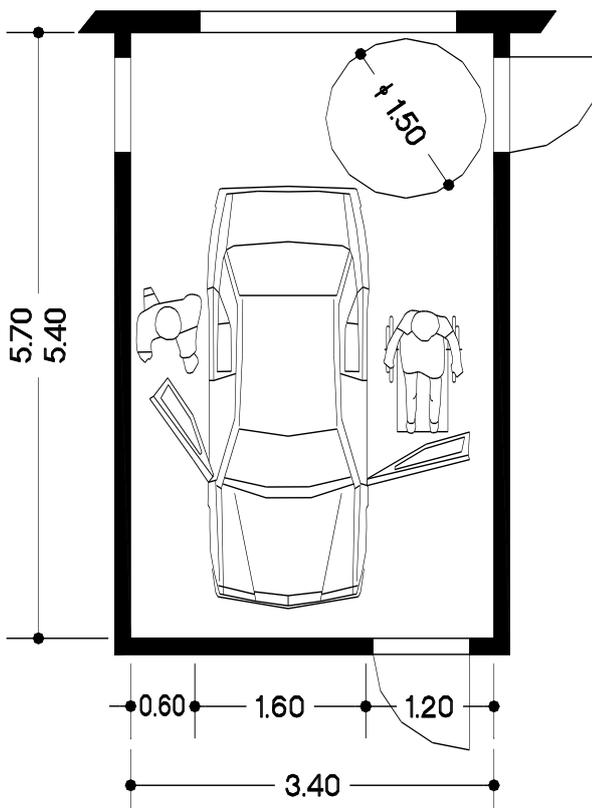
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## 2 - 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> .
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

## 1/ Les haies

---

### L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

### Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

## 2/ Le petit patrimoine rural

---

### Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

### Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

## ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

### Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

### Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

### Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- L'Azolle Fausse fougère (*Azolla filiculoides* Lam.)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- L'Egérie dense (*Egeria densa* Planch.)
- L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
- La Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Le Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
- La Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius* L.)
- Le Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.)
- La Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Le Laurier cerise ou laurier Palme (*Prunus laurocerasus*)
- Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
- La Cinéraire maritime (*Senecio cineraria* DC.)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- La Spartine anglaise (*Spartina x townsendii*)

## Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

Périmètre d'études et de sursis à statuer n°1 – Nord-Ouest Centre-bourg instauré par délibération du conseil municipal du 28 mai 2019



Envoyé en préfecture le 31/05/2019  
Reçu en préfecture le 31/05/2019  
Affiché le  
ID : 056-215601675-20190531-PLOUGOUM2019\_28-DE

Conseillers en exercice : 16 - Présents : 10 - Votants : 14

Le 28 mai 2019 à 20h, le Conseil Municipal de la Commune de PLOUGOUMELLEN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du conseil municipal, sous la présidence de M. PALOU Thomas, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 24 mai 2019

Présents :

PALOU Thomas, LEBRETON Sophie, CAMUS Patrick, GUILLERY Christine, FONTAINE Françoise, LAGREE Valérie, SCULO Michel, COULON Olivier, GUEGUEN Maud, NICOLAS Albane.

Pouvoirs :

PINEAU Sébastien a donné pouvoir à LEBRETON Sophie  
CADIOU LE HAZIF Valérie a donné pouvoir à PALOU Thomas  
PLINVERT Bernard a donné pouvoir à FONTAINE Françoise  
CUEFF Gwenegan a donné pouvoir à CAMUS Patrick

Absents excusés :

LEMAITRE Katia  
QUESTROY Guy

Ouverture de séance : 20h00

Secrétaire de séance : FONTAINE Françoise

**28-2019 SECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG :  
INSTAURATION D'UN PÉRIMETRE D'ETUDES ET DE SURSIS A STATUER N° 1 « NORD OUEST –  
CENTRE BOURG »**

En partenariat avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Morbihan (CAUE 56), la commune a engagé depuis 2016 une réflexion sur la redynamisation de son centre-bourg.

Dans cette perspective, la commune a répondu à un appel à mobilisation d'Intérêt porté par l'Etat et la Région Bretagne - appels à candidatures « Dynamisme des bourgs » - pour un soutien financier aux études préalables au projet porté par la commune « Concevoir ensemble un centre-bourg attractif ».

Afin de ne pas entraver les études à venir et de concevoir un aménagement global, la commune souhaite définir un périmètre de sursis à statuer sur l'îlot n° 1 « NORD OUEST – CENTRE BOURG » défini par le plan ci-après :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-10 et R. 111-47 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 123.3, L. 302-1 et R. 302-1-3 ;

Vu la loi n° 2000-1208 « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 ;

Vu la délibération n° 28-2018 du conseil municipal du 7 juin 2018 portant arrêt du plan local d'urbanisme de PLOUGOUMELLEN ;

Vu la délibération n° 20-2019 du conseil municipal du 14 mars 2019 rendant un avis favorable sur le programme local de l'habitat proposé par GMVA ;

Considérant l'avis favorable de la commission Urbanisme et Cadre de Vie en date du 16 mai 2019

## Le conseil municipal à 12 voix pour, une contre et une abstent

### Article 1 :

D'instaurer au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme, un périmètre d'étude dénommé périmètre de sursis à statuer et d'étude n° 1 « NORD OUEST – CENTRE BOURG » délimité par les éléments suivants, tel que figuré sur le plan annexé à la présente délibération est instauré :

- A l'est : Rue Yves de Pont- Sal ;
- Au sud : les maisons rue des Mimosas ;
- A l'ouest : Cheminement piéton le long de la parcelle AB n°64 ;
- Au nord : Les parcelles AB n°65, 66 et 59.



*Périmètre concerné par la prise en considération d'une étude d'aménagement urbain au titre du L424-1 du code de l'urbanisme*

### Article 2 :

D'instaurer un sursis à statuer à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations situés sur les parcelles de ce périmètre pourra être opposé.

Envoyé en préfecture le 31/05/2019

Reçu en préfecture le 31/05/2019

Affiché le

ID : 056-215601675-20190531-PLOUGCM2019\_28-DE

### Article 3 :

De dire que la présente délibération cessera de produire des effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation d'une opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée.

### Article 4 :

De dire que la présente délibération sera annexée au plan local d'urbanisme et mise à disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de l'hôtel de ville.



*Pour copie conforme,  
Fait à Plougoumelen, le 29 mai 2019  
Le Maire, PALOU Thomas*



## **Prise en compte du risque inondation dans les projets en zone inondable hors plan de prévention des risques inondation (PPRi)**

Guide d'application du droit des sols (ADS) en zone inondable (atlas des zones inondables...) au regard  
des articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme.

**L'objectif du présent document est de guider les acteurs de territoires soumis au risque « inondation » afin de diffuser la connaissance du risque, et de le prendre en compte dans les projets de territoire et dans l'instruction des actes d'urbanisme.**

### **1. Champ d'application et objectifs**

#### **1.1. Territoires concernés**

Les présents principes s'appliquent dans les zones inondables non réglementées par un PPRi (pour lesquels le règlement du PPR s'applique), notamment les atlas des zones inondables.

#### **1.2. Objectifs et principes applicables aux zones inondables**

Pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones inondables, **la circulaire du 24 janvier 1994** confortée par les dispositions de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages, a déterminé plusieurs mesures de gestion des zones inondables.

Les objectifs fixés sont les suivants :

- Interdire les constructions dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages, souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des secteurs concernés.

**Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021**, approuvé par le préfet de bassin le 18 novembre 2015, comprend un **plan de gestion du risque inondation (PGRI) approuvé le 23 novembre 2015 (publié au JO le 22 décembre 2015)** dont les principes concernant l'urbanisation sont traduits en plusieurs objectifs déclinés en différentes dispositions qui s'imposent aux acteurs du territoire en matière de planification, d'urbanisme...

**Les schémas de cohérence territoriale (SCoT), schémas de secteurs et les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement**, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 (article L131-1 du code de l'urbanisme).

**Les SCoT, les schémas de secteur et les PLU ont un délai de 3 ans, si nécessaire, pour être rendus compatibles avec ce document opposable** (article L131-7 du CU) dont voici les principales dispositions :

#### **Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues (et des submersions marines)**

##### **Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées**

**« Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, préservent les zones inondables, qui ne sont pas urbanisées, de toute urbanisation nouvelle. »**

## **Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et des submersions marines**

« Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations, équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, **les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, interdisent la réalisation de nouvelle digue, nouveau remblai, dans les zones inondables.** »

## **Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque**

### **Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses**

« **Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI interdisent l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables où la sécurité des personnes ne pourrait être assurée.** »

### **Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation**

« **Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en ZI actuellement, population en ZI attendue à l'horizon du projet porte par le document de planification)** ».

### **Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation**

« **Les SCoT, ou en leur absence les PLU, mis en oeuvre sur un territoire à risque d'inondation important (TRI) et dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire et celles prises en matière de gestion de crise et d'aménagement du territoire pour assurer la sécurité de la population et le retour à la normale après une inondation** ».

### **Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues**

« **Les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, prennent en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages, identifiées à partir de leurs études de dangers. À défaut d'information sur la zone de dissipation d'énergie, il est instauré à l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge, une zone où toute nouvelle construction à usage de logement ou d'activités économiques est interdite** ».

## **Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable**

### **Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important**

« **Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, il est recommandé aux porteurs de SCoT, et en leur absence aux porteurs de PLU, d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants (centre de secours, mairie, établissement de santé, établissement d'enseignement...).** »

**Des outils permettent aux acteurs du territoire d'appliquer ces principes.**

### **1.3. Les outils de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable**

Les risques d'« inondation » sont identifiés, cartographiés et font l'objet d'une réglementation dans les plans de prévention des risques inondation (PPRI) et dans les documents d'urbanisme, en particulier dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) qui doivent les prendre en compte dans

l'aménagement de territoire. Les autorisations d'urbanisme sont donc normalement délivrées au regard des dispositions de ces documents.

Mais, lorsque ces derniers n'existent pas, lorsqu'ils sont anciens ou que de nouveaux éléments de connaissance sont disponibles, il est nécessaire de recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour réglementer l'usage des sols en fonction du niveau de risque auquel serait exposée la population, éventuellement complété de l'article R111-5.

**Article R111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

**Article R111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

### **Les modalités d'application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :**

En cas d'existence avérée d'un risque, l'autorité compétente en matière d'urbanisme, ou le préfet dans le cadre du contrôle de légalité, doit recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme soit pour refuser le projet, soit pour assortir l'autorisation de prescriptions spéciales. Les constructions, même temporaires, résidences démontables, campings... sont concernées.

Le choix entre « interdiction » et « autorisation avec prescriptions » dépend de l'appréciation qui est faite de l'intensité du risque, mais peut aussi dépendre des caractéristiques du projet lui-même. Un projet peut être refusé si la construction projetée ne peut être réalisée qu'avec des prescriptions qui accentueraient le risque d'inondation des propriétés en aval.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme doit être utilisé en priorité pour ne pas exposer la vie humaine à un risque, et utilisé systématiquement dans les zones où il apparaît, sur la base des éléments disponibles, que la sécurité des personnes y serait compromise en cas de survenue d'une inondation.

Quelles que soient les modalités d'application retenues, **le recours aux dispositions de l'article R.111-2 doit systématiquement être motivé** par des arguments relatifs à l'exposition au risque des personnes et des biens disponibles à la date de la décision. Les conditions de son application doivent nécessairement être proportionnées à l'intensité du risque.

**L'objectif du présent document est donc de préciser, selon les projets, les conditions d'application de ces deux articles de manière à répondre aux principes cités précédemment et de guider les services instructeurs dans l'instruction des actes d'urbanisme (cf paragraphe 3).**

Les atlas des zones inondables constituent également un élément important de connaissance du risque « inondation ».

## **2. Connaissance du risque d'inondation**

### **2.1. Les atlas : sources d'information hors PPRI**

Les atlas des zones inondables (AZI) sont des documents de connaissance du risque inondation. Ils permettent d'informer le citoyen sur les risques encourus, conformément à l'article L125-2 du code de l'environnement. Ils sont utiles à l'élaboration du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et du plan communal de sauvegarde (PCS), ainsi qu'à la pose de repères de crues.

Dans le Morbihan, les atlas de zones inondables sont de deux natures :

- **l'atlas des zones inondées historiquement en 1995 ou 2001 ou atlas des plus hautes eaux connues (PHEC)** réalisé par l'IGN sur les principaux bassins versants (Oust, Vilaine, Scorff, Blavet). Ce travail a été initié suite aux crues de 1995 et de 2001. Les zones inondées ont été déterminées à partir des photographies aériennes des crues, de documents d'archives sur les crues antérieures et d'enquêtes de terrain,
- **l'atlas des zones inondables** déterminées par une approche hydrogéomorphologique permettant de définir les contours du lit majeur du cours d'eau. Ils ont été réalisés pour le compte de la DREAL (ex-DIREN) par le CEREMA (ex-CETE) de St Brieuc.

L'ensemble de la cartographie des zones inondables est :

- consultable et téléchargeable sur le site internet cartorisques : <http://www.georisques.gouv.fr/> ou encore sur le site des services de l'Etat dans le Morbihan : <http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques-majeurs-et-leurs-plans/Connaitre-et-informer/Risque-inondation/Atlas-des-zones-inondables-AZI>
- consultable en mairie et à la DDTM 56, service SPACES, unité Prévention Risques et Nuisances, 1 allée Général Le Troadec 56000 Vannes.

## **2.2. Couverture des cours d'eau du Morbihan**

carte de synthèse du DDRM – information inondation et communes concernées

[http://www.morbihan.gouv.fr/content/download/6807/42646/file/DDRM\\_avril\\_2011\\_Risques\\_naturels\\_et\\_technologiques.pdf](http://www.morbihan.gouv.fr/content/download/6807/42646/file/DDRM_avril_2011_Risques_naturels_et_technologiques.pdf)

## **2.3. Caractéristiques de l'information issue de l'atlas**

- échelle : échelle 1/25000 → échelle plus petite que le cadastre,
- **cote : absence de cotes → une évaluation de la cote des plus hautes eaux connues est donc nécessaire à partir de repères de crues locaux.**

## **3. Principes de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable – hors PPRI**

Les tableaux qui suivent indiquent les **principes à appliquer**, pour chaque type de projet ou de travaux en zones inondables, hors secteur couvert par un PPR (où le règlement du PPR s'impose en tant que servitude).

Pour les débordements de cours d'eau, les zones inondables sont définies par les **plus hautes eaux connues (PHEC)** et ce niveau sert de référence en l'absence de modélisation hydraulique. Cette cote n'a pas été déterminée dans l'atlas des zones inondables, sinon à travers les fiches de repères de rues qui peuvent les accompagner. Pour établir la cote de niveau de plancher hors d'eau, il est demandé au pétitionnaire de la rechercher (témoignage, repères de crues proches, etc...). Les cotes du plan de masse rattachées au système altimétrique (cote NGF) doivent alors permettre au service instructeur de vérifier le caractère inondable ou non du terrain d'assiette.

Une exception aux principes d'interdiction de l'urbanisation peut être appliquée dans le cas de projets d'intérêt général ou d'intérêt public ne pouvant pas être réalisés hors zones inondables. Une étude spécifique doit alors être menée.

**Précision** : la dénomination d'établissements sensibles ou difficilement évacuables, regroupe entre autre les établissements sanitaires et sociaux tels que les crèches, les structures d'accueil pour les personnes à mobilité réduite, les établissements scolaires, les hôpitaux, les maisons de retraites, les centres pénitentiaires, etc....

Les principes peuvent s'accompagner de mesures de réduction de la vulnérabilité qui figurent en « Annexe 1 ».

**Légende des tableaux :**

- A : autorisation
- A sc : autorisation sous condition
- I : interdiction

<p><b>Remblais, exhaussements, dépôts de matériaux</b></p>	<p>I</p>	<p><u>Exception :</u>                  - digue de protection pour les lieux fortement urbanisés, après étude,                  - travaux soumis à la procédure Loi sur l'eau (rubrique n° 3.2.2.0)</p>	<p>Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues</p>
<p><b>Travaux d'entretien et de gestion courants</b>   <i>Notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures</i></p>	<p>A sc</p>	<p><u>Sous conditions :</u>                  - Pas de création d'un risque supplémentaire ni augmentation du risque,                  - pas d'augmentation de la population exposée.</p>	<p>Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues</p>
<p><b>Constructions nouvelles</b>   <i>Quelque soit la surface ou la destination</i></p>	<p>I</p>	<p><u>Exception :</u>                  - installations agricoles hors élevage indispensable au maintien de l'activité existante sous conditions :                  - installation hors zone inondable impossible,                  - pas de remblais,                  - cote 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20cm.                   - les activités économiques ne recevant pas de public et les ERP 5<sup>ème</sup> catégorie dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans hébergement, de faible capacité d'accueil et facilement évacuables (tels que les petits commerces), sous condition :                  - cote 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20cm                  - préconisations : mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.</p>	<p>Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues                   Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</p>
<p><b>Création de sous-sol et aménagements de sous-sol existant en pièces habitables</b></p>	<p>I</p>		<p>Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues</p>

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
<p><b>Extension au sol de bâtiments existants avec augmentation de la capacité d'accueil</b></p> <p>Établissements sensibles ou difficilement évacuables</p>	I	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous conditions :</li> <li>- pas d'augmentation de la capacité d'accueil ( extension type local technique...),</li> <li>- dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>- cote 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20cm.</li> </ul>	
Établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	I	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : réalisation hors zone inondable impossible. Garantie impérative que les bâtiments restent fonctionnels en cas de crise.</li> </ul> <p>Assorti de conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cote 1er plancher : PHEC + 20cm,</li> <li>- mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.</li> </ul>	<p>Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues</p> <p>Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</p>
Autres destinations (logement, activités, ERP, etc.)	A sc	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : réalisation hors zone inondable impossible,</li> <li>- extension limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation : + 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol,</li> <li>- activité : + 20% de l'emprise au sol,</li> </ul> </li> <li>- cote 1er plancher : PHEC + 20cm,</li> <li>- pas d'augmentation du nombre de logements,</li> <li>- mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.</li> </ul>	
<p><b>Changement de destination</b></p> <p><i>Avec même surface au sol du bâti et n'entraînant pas d'augmentation de la vulnérabilité</i></p>			
- création de logements, d'ERP avec hébergements, d'établissements sensibles ou difficilement évacuables ou d'établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	I		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- création d'ERP non sensibles	A sc	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- occupants non vulnérables,</li> <li>- PHEC : démontrer qu'elle est inférieure à 1m,</li> <li>- aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm,</li> </ul>	
- création d'une activité économique	A sc	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagements et/ou équipements peu vulnérables avec le 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm.</li> </ul>	
<p><b>Réhabilitation de bâtiments existants</b></p> <p><i>Sans changement de destination avec même surface au sol du bâti</i></p>	A sc	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm,</li> </ul>	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
<p>Reconstruction après sinistre</p> <p><i>Hors sinistre dû à l'inondation</i></p> <p>Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise</p>	<b>I</b>		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
Autres destinations	<b>A sc</b>	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité du bâti,</li> <li>- occupants non vulnérables,</li> <li>- pas de sous-sols</li> <li>- aménagements /équipements peu vulnérables avec un 1<sup>er</sup> plancher à la cote : PHEC + 20cm,</li> <li>- mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.</li> </ul>	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
<b>Stockage de produits dangereux ou polluants</b>	<b>I</b>	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : le stockage doit être indispensable à l'activité et aucune solution hors zone inondable n'est possible</li> </ul> <p>Assorti de conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surélévation convenable de l'implantation des produits dans dangereux ou polluants : au minimum à la cote PHEC +20cm,</li> <li>- utilisation de contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.),</li> <li>- ancrage des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.),</li> <li>- ouvertures pouvant être fermées de manière étanche,</li> <li>- tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes connues à rechercher.</li> </ul>	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
<p><b>Campings</b></p> <p>Création</p> <p>Extension</p> <p>Création d'installation dans un camping existant</p>	<b>I</b>		
	<b>I</b>	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uniquement emplacements sans équipements durs et sans mobil-home</li> <li>- démonstration que des aménagements spécifiques permettent une mise en sécurité voire une évacuation facilitée en cas de crise</li> </ul>	Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
	<b>A sc</b>	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification : réalisation hors zone inondable impossible,</li> <li>- installations indispensables au fonctionnement du camping sans augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable,</li> <li>- aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote: PHEC + 20cm,</li> <li>- pas de sous-sols</li> <li>- mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.</li> </ul>	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Clôtures, murs, haies	A	<u>A privilégier :</u> - ouvrage parallèle au cours d'eau - ouvrage perméable à l'eau (maillage large) c'est à dire transparent aux écoulements - ouvrage stables	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
<b>Activités de plein air</b> Nautisme ou activités liées à la présence d'un cours d'eau, aires de jeux ou de pique-nique, terrains de sport, parcours sportifs...	A sc	<u>Sous conditions :</u> - bâtiments nécessaires à l'activité n'excédant pas 20m <sup>2</sup> (création ou surface totale existante + extension de l'existant) - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote: PHEC + 20cm, - information du public sur le caractère inondable, - ancrage du mobilier urbain afin d'éviter les embâcles. - terrains de sport sans revêtement imperméable	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
<b>Reconstruction après inondation</b> Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	I		
Autre destination, avec PHEC > 1m d'eau (aléa fort)	I	<u>Exception :</u> uniquement dans le cas de la reconstruction de bâtiments nécessaires à l'outil de travail agricole, ou à l'entretien d'espaces ouverts naturels ou non, et ne pouvant pas être implantés à distance. Reconstruction dans la partie de la parcelle la moins exposée au risque avec mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti, par résistance à l'aléa, au regard de l'état de l'art existant.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Autre destination, avec PHEC < 1m d'eau	A sc	<u>Sous conditions :</u> Après analyse du risque, sous réserve de ne pas exposer les occupants à un risque important. Sous condition de résilience face aux montées des eaux et résistance aux champs de vitesse, et de préservation des chenaux d'écoulement préférentiels au regard de l'état de l'art existant, dans la forme et structure des bâtis. Reconstruction dans la partie de la parcelle la moins exposée au risque.	
<b>Aménagements extérieurs</b> Dont la réalisation aggraverait les risques d'inondation Parking en enrobé	I	<u>Exception :</u> en centre urbain dense - justification : réalisation hors zone inondable impossible - diminuer au maximum l'impact de ces surfaces imperméabilisées	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Autres aménagements extérieurs, dont aménagements de sécurité	A sc	<u>Sous conditions :</u> - diminuer au maximum l'impact de ces surfaces imperméabilisées : - utilisation de matériaux perméables ou de surfaces enherbées (parkings perméables ou engazonnés, de noues...) - création de bassins tampons ou de structures-réservoirs pour stocker les eaux de ruissellement supplémentaires si besoin.	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

## Annexe 1 : Prescriptions de réduction de la vulnérabilité

Il s'agit d'entreprendre tout ce qui est techniquement et économiquement possible pour limiter les dommages aux personnes et aux biens lors d'une crue. Il s'agit également de ne pas augmenter la charge des services de secours lors d'un tel événement.

L'objectif de ces prescriptions est de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, tout en sachant que le risque nul n'existe pas. L'intérêt de telles prescriptions est aussi de faire prendre conscience au pétitionnaire du risque encouru et de l'inciter à se préparer à une crue. Il s'agit d'instaurer une culture du risque.

Quelques exemples de mesures :

Nature – contexte	Détail des prescriptions
évacuation des personnes en cas de crue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir un <b>espace refuge</b> à la cote PHEC + 20cm, accessible aux secours lors de l'évacuation,</li> <li>- se tenir informé des consignes d'évacuation auprès de la Mairie,</li> <li>- en cas de logements locatifs ou d'activités, une information/sensibilisation aux résidents et aux employés est à faire.</li> </ul>
information sur l'existence du risque – inondabilité du lieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obligatoirement quand logements locatifs et sites ouverts au public (commerces, aires de jeux, etc.)</li> <li>- panneaux d'informations</li> </ul>
stockage de matières dangereuses ou polluantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autorisation seulement si stockage indispensable et impossible hors zone inondable,</li> <li>- surélévation convenable de l'implantation des produits dangereux ou polluants : au minimum à la cote PHEC +20cm,</li> <li>- contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.),</li> <li>- fixation des contenants (ancrage des citernes, lestage si les citernes sont enterrées, etc.),</li> <li>- ouvertures pouvant être fermées de manière étanche,</li> <li>- tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues à rechercher.</li> </ul>
objets susceptibles de flotter et de créer des embâcles extérieur ou intérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fixation indispensable (ex : ancrage des citernes, lestage si les citernes sont enterrées, fixation aux murs, etc.).</li> </ul>
réseaux électriques intérieurs et téléphoniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier les circuits séparés (zone inondable, zone non inondable),</li> <li>- installer un coupe-circuit dans les zones inondables,</li> <li>- installer tous les éléments annexes du réseau type armoire électrique en hauteur en recherchant la cote des plus hautes eaux connues).</li> </ul>
traitement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assainissement collectif : installation d'un clapet anti-retour sur le réseau (partie privative du branchement), raccordement avec un branchement étanche,</li> <li>- assainissement autonome : installation si possible hors zone inondable, installation de clapets anti-retour, diagnostic du dispositif après chaque inondation (voir SPANC concerné).</li> </ul>
fondations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neuf : prévoir des fondations « adaptées » aux inondations,</li> <li>- rénovation : prévoir un diagnostic et les travaux de consolidation éventuels.</li> </ul>
matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation en priorité des matériaux (murs, planchers, menuiseries, etc.) le moins sensibles à l'eau ou à faible porosité pouvant sécher facilement et ce dans la limite des connaissances actuelles.</li> </ul>
matérialisation du repère de crue	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour tout projet dans les zones inondables, il est demandé au pétitionnaire de matérialiser les repères des crues à venir (niveau d'eau date).</li> </ul>
piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>matérialiser l'emprise des piscines et autres bassins par un dispositif de balisage, afin qu'ils soient visibles en période de crue et éviter les noyades.</li> </ul>

Pour tout complément d'information, s'adresser au service référent en matière de risques :

DDTM 56  
Service Prévention Accessibilité Construction Education et Sécurité

Unité Prévention Risques et Nuisances

1 allée du Général Le Troadec  
BP-520

56019 VANNES Cedex

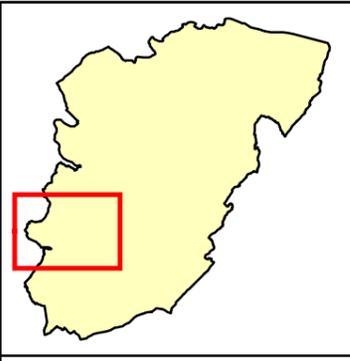
Tèl : 02 56 63 73 20

e-mail : [spaces.ddtm-56@morbihan.gouv.fr](mailto:spaces.ddtm-56@morbihan.gouv.fr)

	Matière - article 10
<p>- rendre un espace refuge à la zone PHEC + 50m, accessible aux personnes à mobilité réduite</p> <p>- le fait d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) ne permet pas d'être exempté de la réglementation en matière de sécurité</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	
<p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p> <p>- obligation d'installer des dispositifs de sécurité (alarme, extincteur, etc.) dans les locaux</p>	

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Plougoumelen



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

● Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



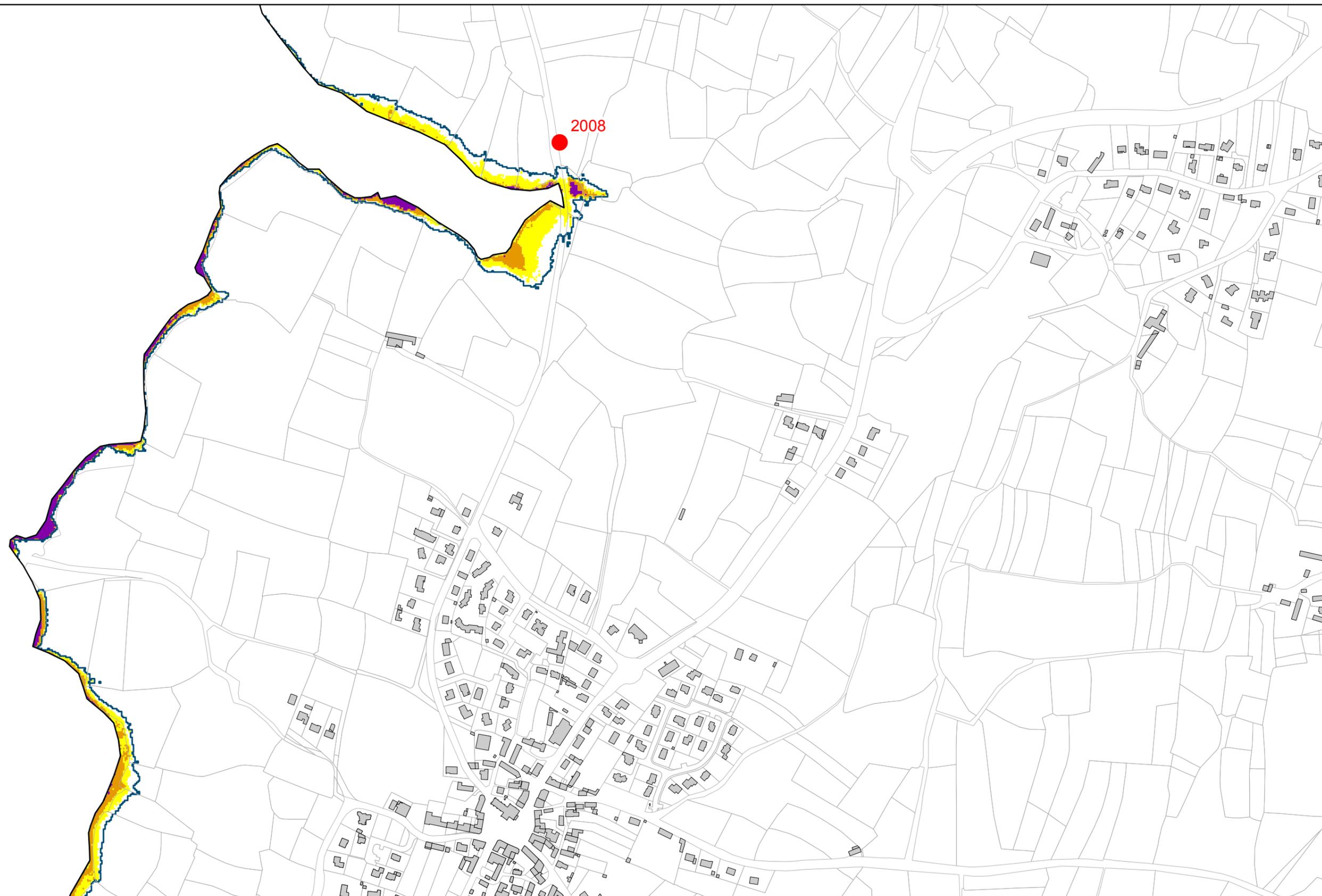
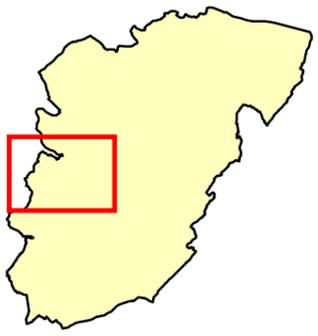
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
Mètres  
Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Plougoumelen



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

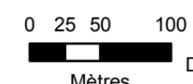
Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")



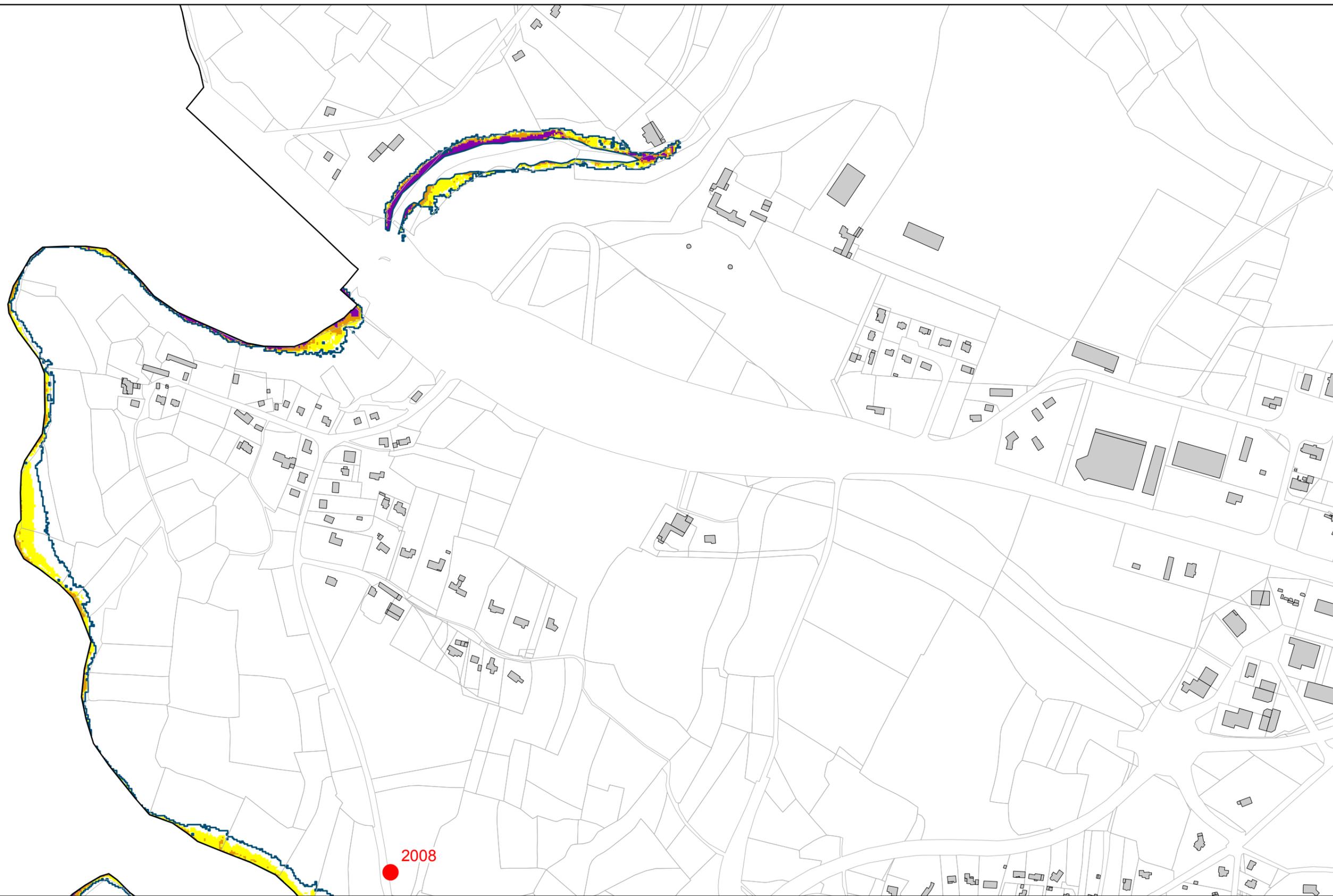
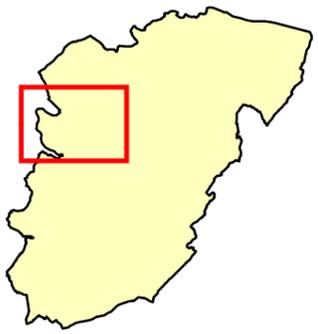
Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

## Commune de Plougoumelen



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")

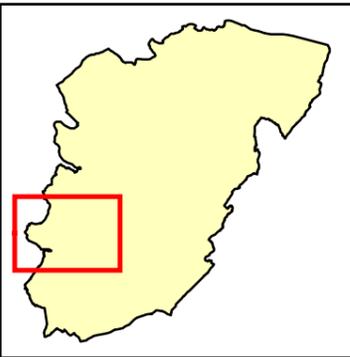


Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
Mètres  
Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Plougoumelen



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

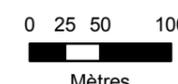
- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")

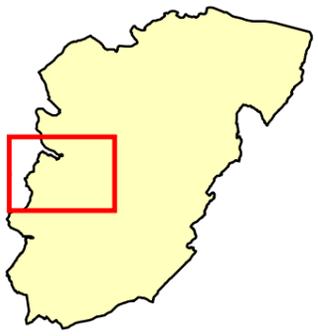


Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56  
 Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011



# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Plougoumelen



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

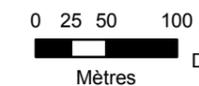
- Parcelle
- Bâtiment

- Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")



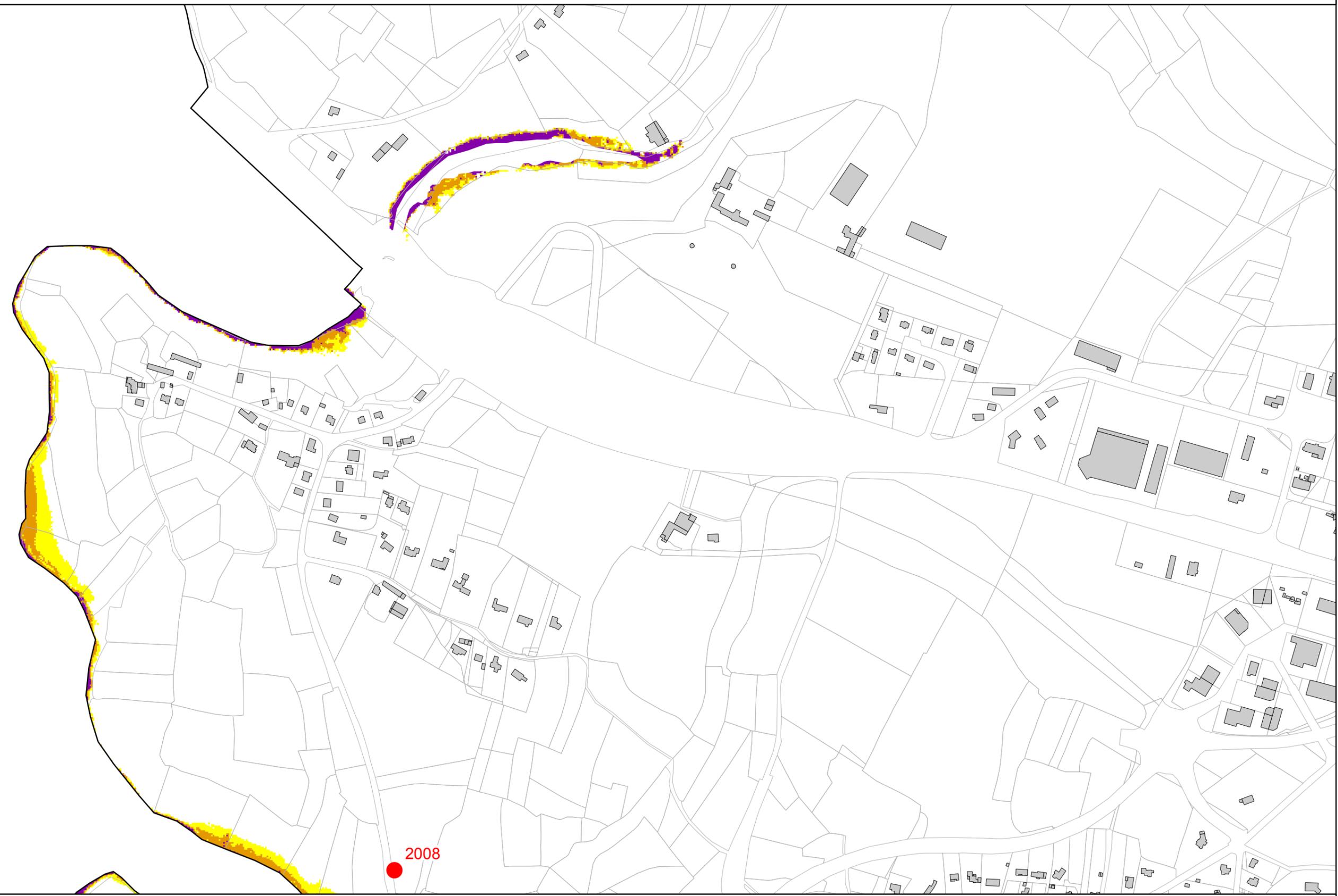
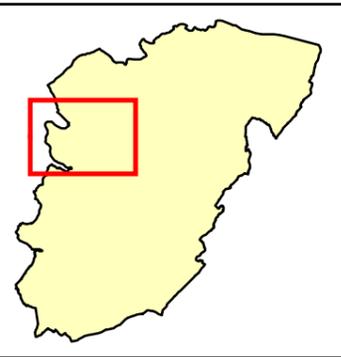
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

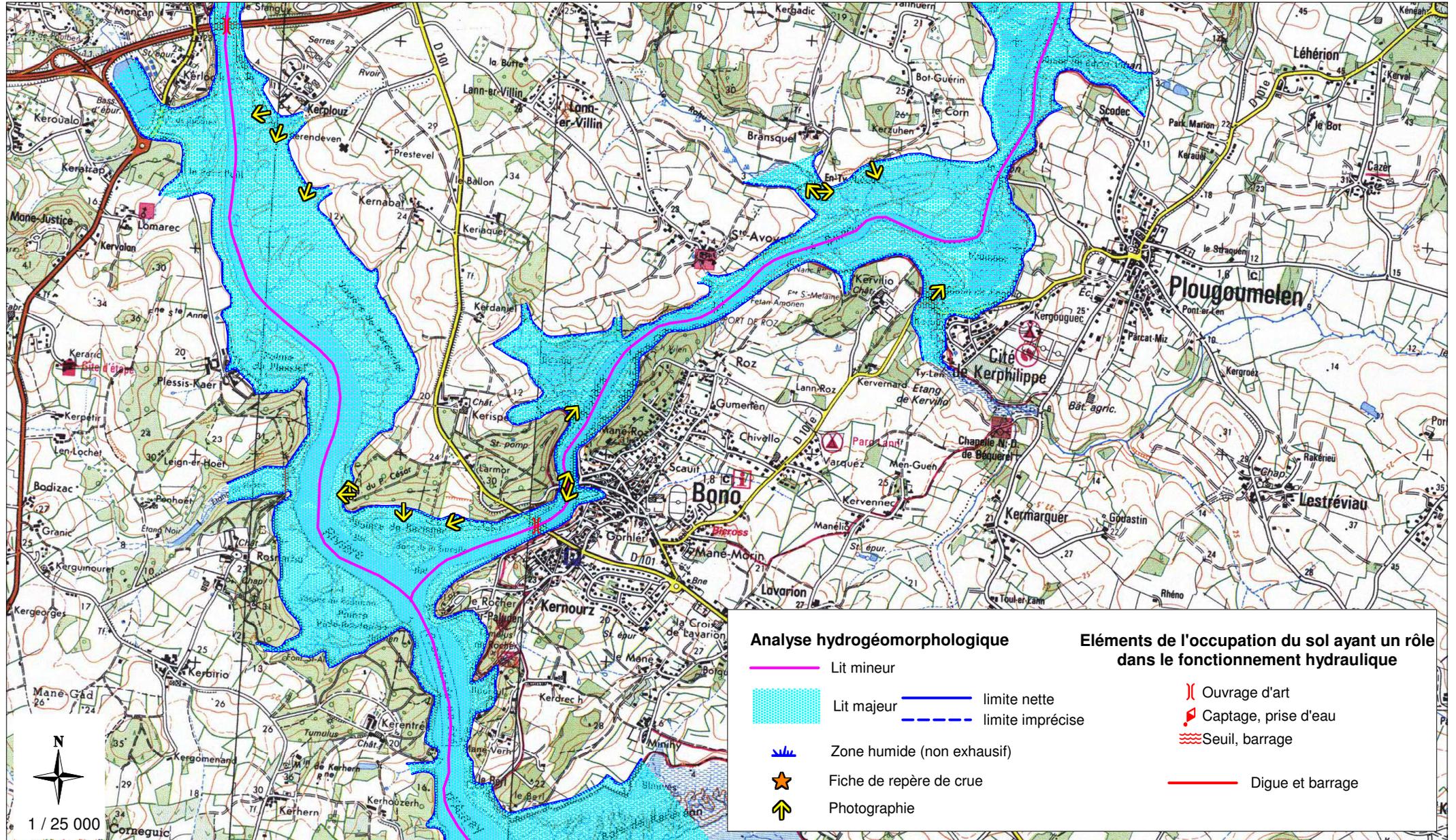
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

## Commune de Plougoumelen

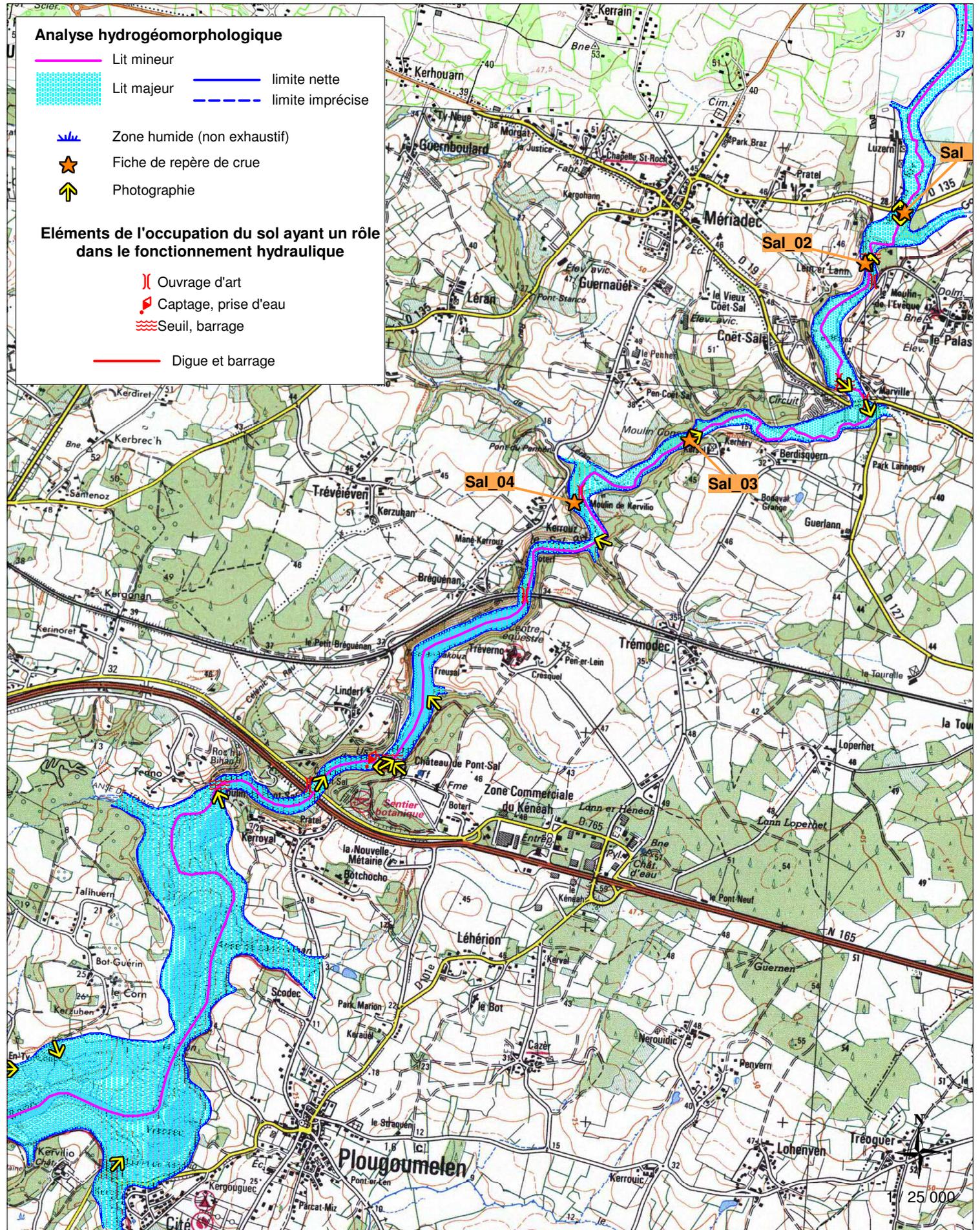


<p><b>Aléa centennal + 60 cm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fort</li> </ul>	<p><b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Cordon dunaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Digue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</li> </ul>			<p>Sources :          Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008          Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010          Cadastre : DDTM56</p> <p>0 25 50 100            Mètres</p> <p>Conception : DHI          Date : Septembre 2011</p>
--	---	---	---	--	--	---

Niveau centennal considéré : 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plougoumelen")



## Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 3 / 4



---  
**Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique**  
Planche 4 / 4

