

Département du Morbihan

COMMUNE DE PLUNERET



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement écrit

PLU approuvé le 27 février 2019,
Modification simplifiée n°1 approuvée en CM du 11 octobre 2023,
Modification de droit commun n°1 approuvée le 18 septembre 2024



URBATION



Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales P4

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (U) P20

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Ua P21

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Ub P29

Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones Us P38

Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones Ue P45

Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones Ui P50

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) P55

Chapitre 6 – Règlement applicable aux zones 1AU P56

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles (A) P65

Chapitre 7 – Règlement applicable aux zones A P66

Chapitre 8 – Règlement applicable aux zones Ai P75

Titre 5 – Dispositions applicables aux naturelles (N) P79

Chapitre 9 – Règlement applicable aux zones N P80

Annexes P90

Annexe n°1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement P91

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 P94

Annexe n°3 – Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts P96

Annexe n°4 – Guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme P98

Note à l'attention des lecteurs

Les schémas et croquis présents de la page 22 à la page 83 n'ont qu'une valeur illustrative, et non pas réglementaire. Ils viennent illustrer ou faciliter la compréhension de la règle écrite dans les paragraphes correspondants :

- ➔ Paragraphes 4 – Volumétrie et implantation des constructions
- ➔ Paragraphes 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ➔ Paragraphe 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ➔ Paragraphe 7 – Stationnement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

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

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 111-5 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 approuvés depuis moins de 10 ans,
- 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 départemental de voirie approuvé le 16 septembre 2016

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 soumise à l'obtention d'un permis de démolir. À Pluneret, cette délibération en date du 27 février 2019 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 à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

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

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 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.

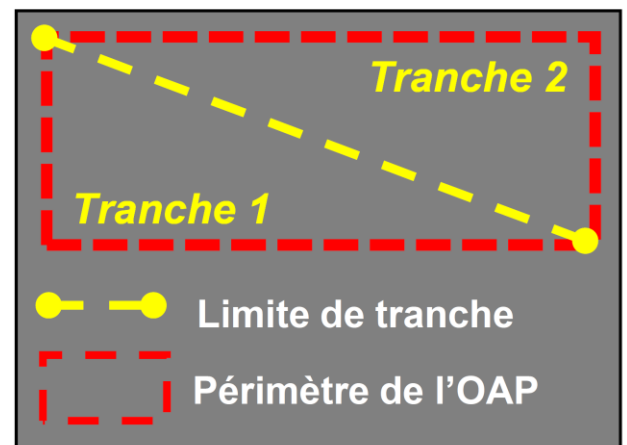
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

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.

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 :

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux édifié pour servir d'abri aux biens, animaux et/ou aux humains.

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 prestations 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 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.

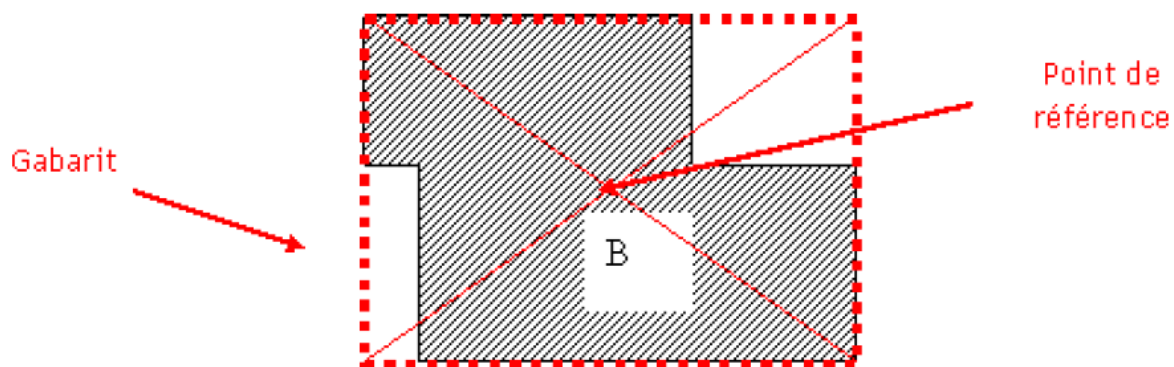
Extensions :

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 calculée à partir d'un « point référence » défini comme suit :

- Le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.
- Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence comme dans l'exemple ci-après :

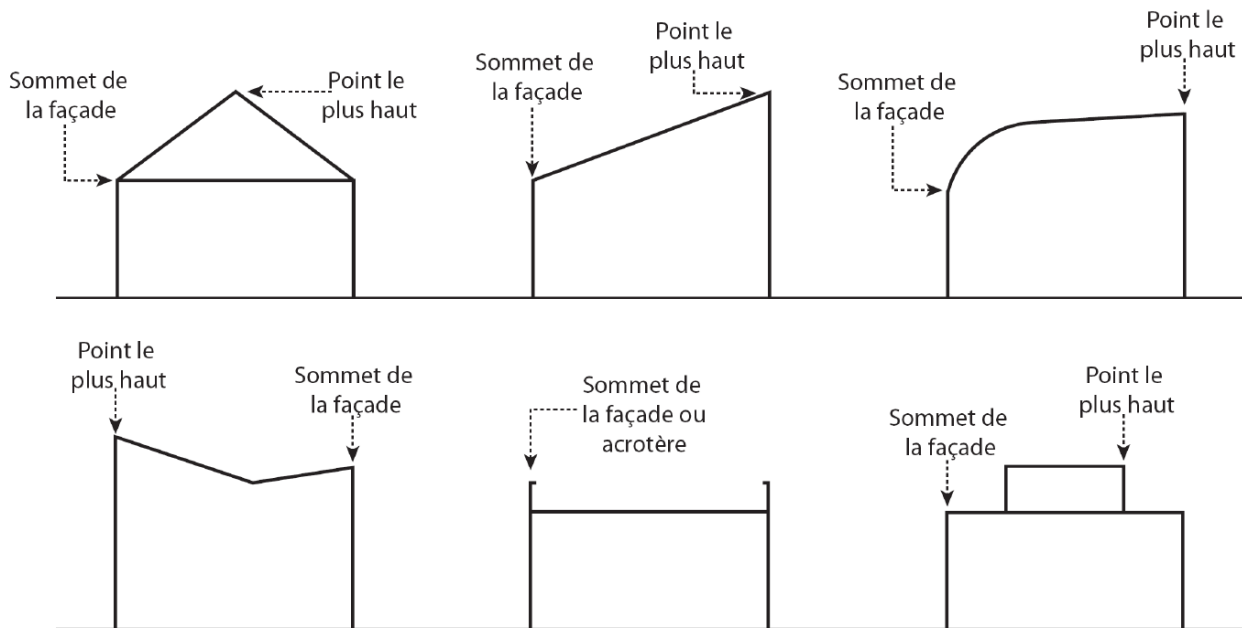


La hauteur des équipements techniques (antennes, pylônes, trémies d'ascenseurs ...) n'est pas réglementée.

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

La hauteur autorisée est donc la différence d'altitude entre le centre du gabarit et :

- Le sommet de la façade : plan vertical de façade en dehors de façade de pignon. Pour les constructions avec une toiture terrasse, l'acrotère correspond au sommet de la façade quand ce dernier est réglementé.
- Le point le plus haut, ou faîtage pour les toits à deux pentes.



Le volume en attique se trouvera en recul d'1m minimum par rapport à la façade implantée face à la voie et/ou emprise publique.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

Ouvrage exploité par GRTgaz

Il s'agit des infrastructures de transport de gaz développées, exploités et maintenues par l'opérateur GRTgaz. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

Surface de plancher :

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

Voies et emprises publiques

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

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

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

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

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 articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement 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 articles 1ers des différents règlements de zones.

8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article 130-1 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, 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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

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

Pluneret 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 L121-10 du code de l'urbanisme.

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.

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.

11 - CLOTURES

L'édification des clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.

12 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans l'ensemble de la commune par délibération du 27 février 2019.

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 ?

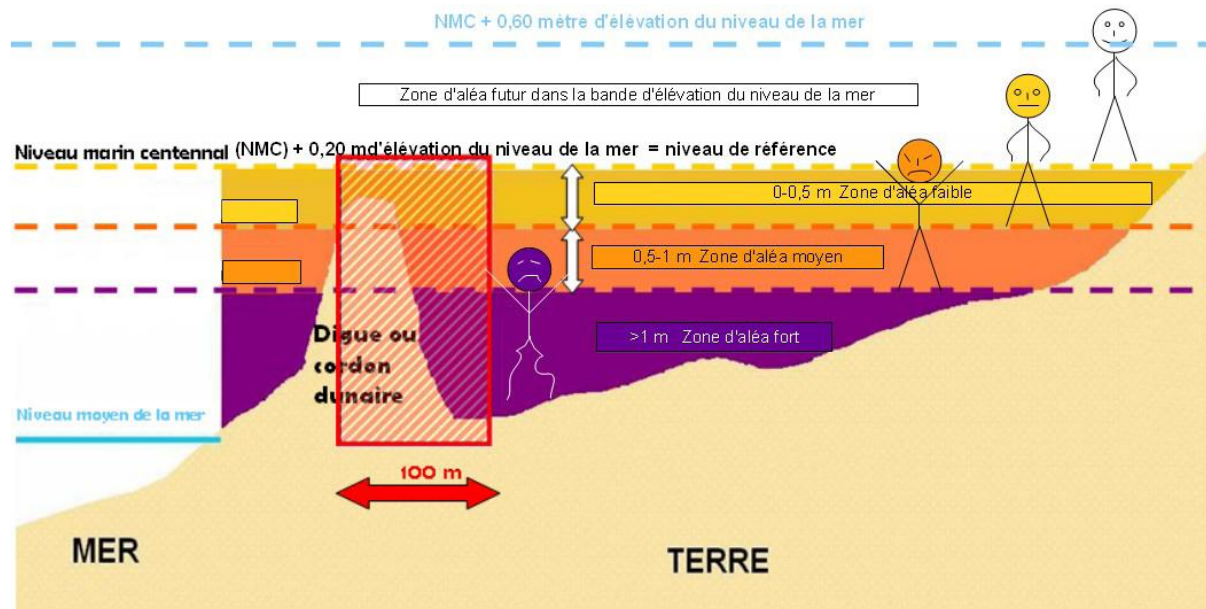
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 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 ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

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

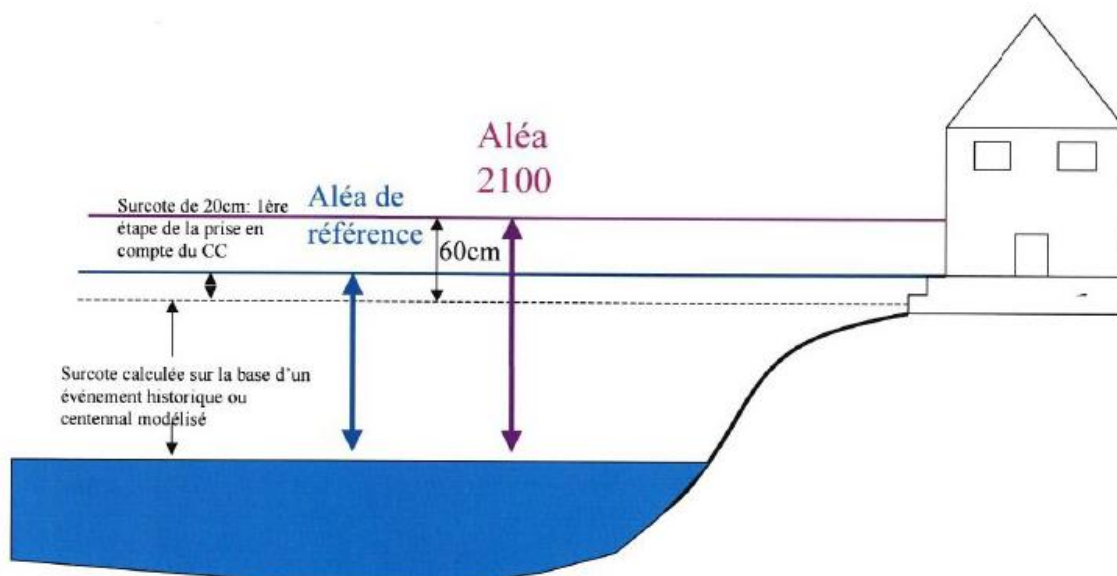
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de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

16 – Logements sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers de plus de 10 logements ou lots doivent, (sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) proposer :

- pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession aidée pour une surface de plancher équivalente à au moins 5% du programme, en compatibilité avec le programme local de l'habitat.
- pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession aidée pour un nombre équivalent à au moins 5% du nombre de lots du programme, en compatibilité avec le programme local de l'habitat.

La mutualisation des obligations entre plusieurs tranches d'une OAP est possible sous condition que ce soit la première tranche engagée qui supporte les obligations de réalisation des logements sociaux.

En cas de non-réalisation des 5% en accession à prix maîtrisé, faute de commercialisation ou d'un nombre de logements suffisant à produire par exemple, ceux-ci devront être reversés au bénéfice du logement locatif social, pour atteindre 25% de la surface de plancher ou du nombre de lots en logement locatif social.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

Dans le cas des permis de construire des immeubles collectifs et intermédiaires, et des permis groupés, la réalisation des logements sociaux devra respecter les obligations cumulatives :

- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 8 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal.

Dans le cas des permis d'aménager, un engagement de bailleur social à réaliser le programme correspondant aux obligations de l'opération devra être joint à la demande de permis d'aménager lors du dépôt.

Pour le présent chapitre, sont considérés comme logements locatifs sociaux les logements financés en PLAI et PLUS, le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales), les logements privés conventionnés ANAH, et les logements communaux conventionnés.

Sont considérés comme logements en accession aidée les logements en PSLA, les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés, les lots et logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs à 20 à 30% en-dessous du marché, et la cession de logements communaux ou sociaux.

17 – Développement commercial

Par délibération du 4 octobre 2019, la modification du Schéma de Cohérence Territoriale portant sur son volet commercial a été approuvée. Le Document d'Orientations et d'Objectifs a été modifié en conséquence. Le SCoT indique que les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC (Document d'Aménagement Commercial) sont les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.

Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Ces filières de commerces relèvent :

- soit de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » : épicerie, fleuriste, ...
- soit de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : agence immobilière, agence bancaire, ...

Par ailleurs, le SCoT indique que sont exclues de son champ d'application de l'article 1056-215601766-20240920-DC2024091805-DE CoT et du DAC les activités suivantes :

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

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

Les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont autorisées qu'au sein :

- des périmètres de centralité identifiés au règlement graphique (dans le bourg et à Mériadec),
- ainsi qu'au sein de la ZACOM de Kerfontaine (zone Uia) pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente ou de plus de 400m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les activités pré-existantes en dehors de ces périmètres à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU, une extension de 20% de la surface de plancher est autorisée, utilisable une seule fois durant la période de validité du SCoT.

Hors périmètres de centralité identifiés au règlement graphique, et hors de la ZACOM de Kerfontaine, les show-rooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle sont autorisés à la condition que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente.

Les activités exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT et du DAC sont autorisées dans le respect des dispositions applicables à chacune des zones (paragraphe 1 et 2).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A L'AMENAGEMENT DU SOL

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 aux centres anciens de l'agglomération du bourg et du village de Mériadec

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.

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

Paragraphe Ua-1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de services, dans les conditions définies à l'article Ua-2
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

- Bureau

Paragraphe Ua-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 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, ainsi que l'extension des bâtiments les abritant.
- 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 si elle est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale,
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 17 des dispositions générales.

Paragraphe Ua-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 10 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions générales.
- 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. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

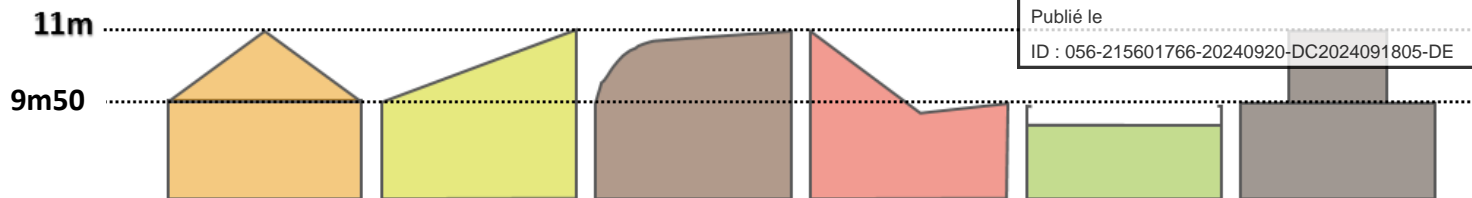
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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	9m50	11m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

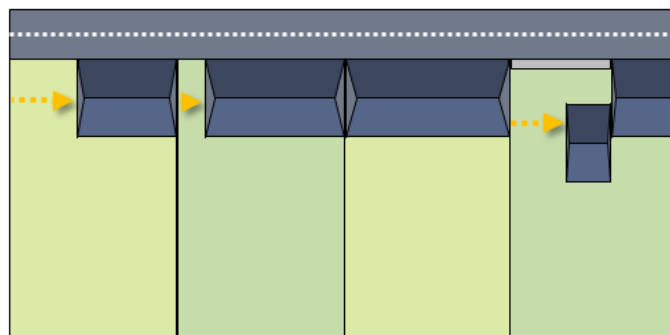
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ua	3,5m	5,5m

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'élément 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée sur au **1m90** 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 en recul d'au moins 1,90m de cette limite.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions est libre.

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, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- 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 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 :

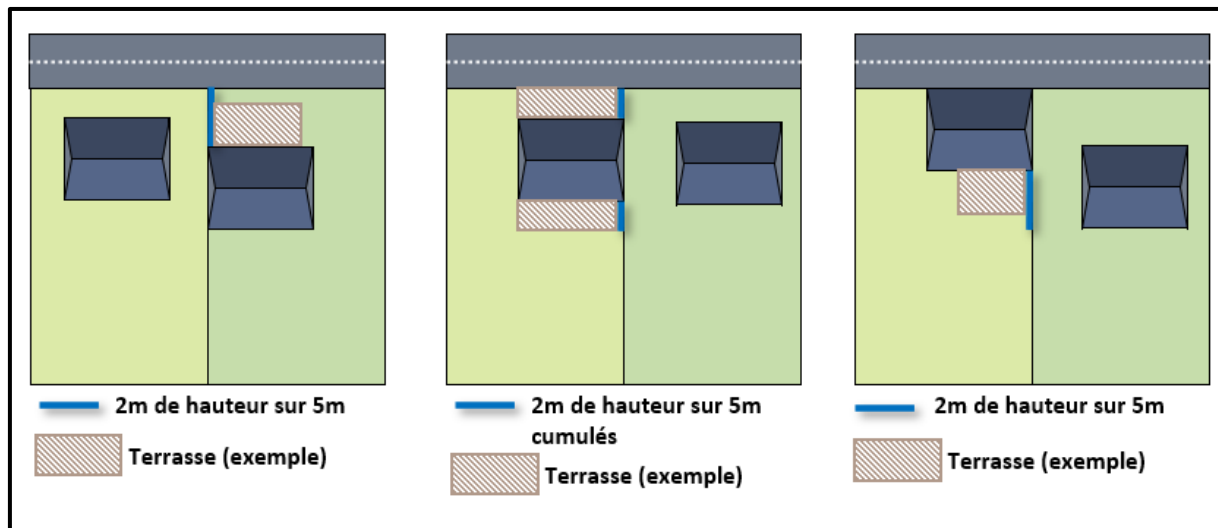
- ➡ Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
- ➡ Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- ➡ Les canisses et bambous
- ➡ Les plantations d'espèces invasives
- ➡ L'usage d'espèces allergisantes

– Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :

- ➡ Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
- ➡ Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
- ➡ sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement

– Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :

- ➡ Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
- ➡ les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



• **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 Ua-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

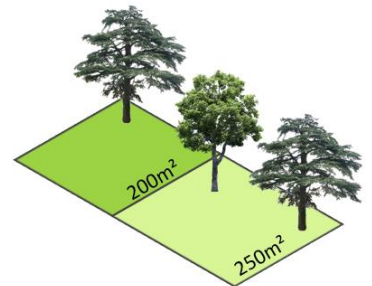
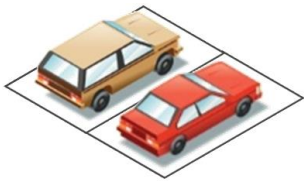
- **Éléments de paysage à protéger**

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 pour des raisons 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 200m² 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
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- 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.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT
➔ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : ➤ Moins de 150 m ² de surface de vente ➤ Au moins 150 m ² de surface de vente ➤ Plus de 300m ² de surface de vente	Pas de minimum Selon les besoins du projet Selon les besoins du projet

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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 doit être interdit.

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...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur 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.

- **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 II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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 dense en continuité d'agglomération hors des espaces proches du rivage,
- **Ubb** délimitant l'urbanisation périphérique dense en continuité d'agglomération dans les espaces proches du rivage,
- **Ubc** délimitant les secteurs d'habitat peu dense proches de la rivière du Loc'h

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).

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.

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

Paragraphe Ub 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Commerce et activités de services, dans les conditions définies à l'article Ub-2

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

- Bureau

Paragraphe Ub 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation**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, ainsi que l'extension des bâtiments les abritant.
- 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 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 zone non aedificandi (non constructible) de la bande des 100m, toute construction ou extension de construction ainsi que, toute installation ou ouvrage, à l'exception des ouvrages d'assainissement individuels enterrés, sont interdits dans cette zone non aedificandi.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination, sont interdits. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 17 des dispositions générales.

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 10 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions générales.
- 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. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne

sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès aux techniques ou de gardiennage.

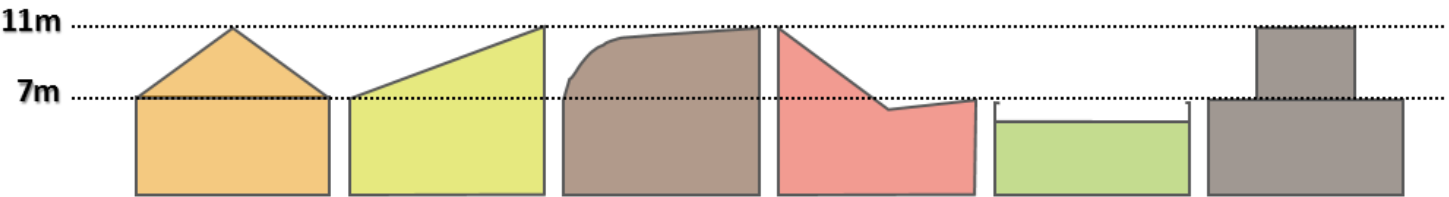
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

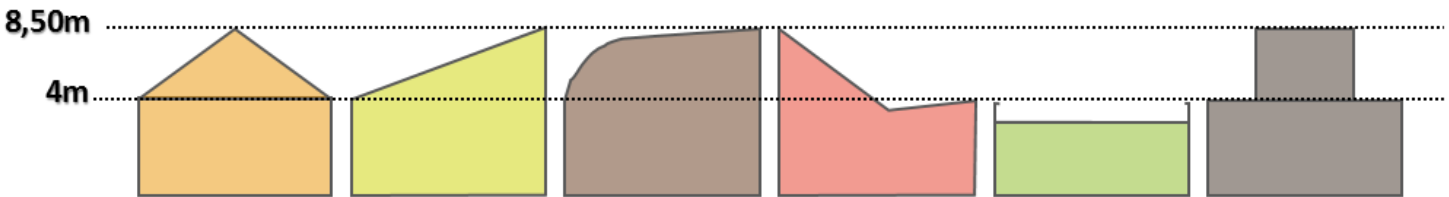
Hauteurs maximales autorisées

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
Ubc	4 m	8,50 m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

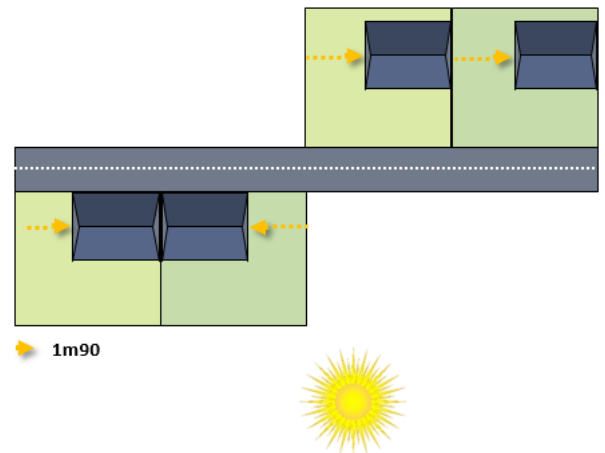
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En tous secteurs Ub	3,5m	5,5m

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 pour services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination ne soit pas une source de 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 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 d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- **En Uba**, l'emprise au sol maximale des constructions est libre.
- **En Ubb**, 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 Ubc**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

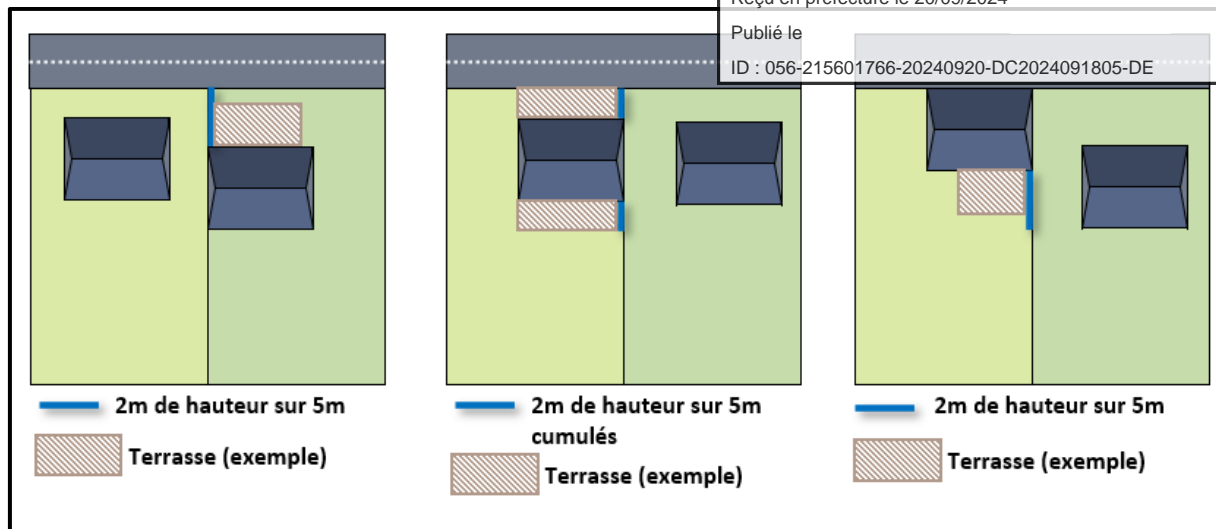
- **Aspect des constructions**

- 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 le cas de rénovation à l'identique.
- 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 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- Les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.

• Clôtures

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
 - Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
 - Les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



- **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 Ub 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

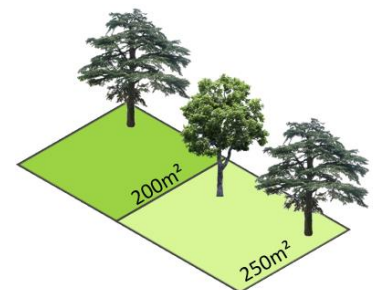
- **Éléments de paysage à protéger**

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 :

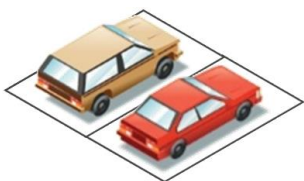
- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

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

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² 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, 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
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- 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.
- 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 ² de surface de vente ➔ 150 à 300 m ² de surface de vente ➔ Plus de 300m ² de surface de vente	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m ² Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m ² , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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, et d'une largeur minimale de 3,50m.

- 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 statut de voirie.
- 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.

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 définies dans le schéma directeur 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 unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **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 III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

La zone Us est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés de Kerizan, Tréguevir et Santenoz, définis en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

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

Paragraphe Us 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation : Logement, Hébergement
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

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

Sont interdit(e)s :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Us1,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif qui ne sont pas destinées à un service public
- Les constructions nouvelles au sein de la trame n'autorisation que les extensions bâtementaires et annexes accolées (en frange)
- 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 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 Us 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

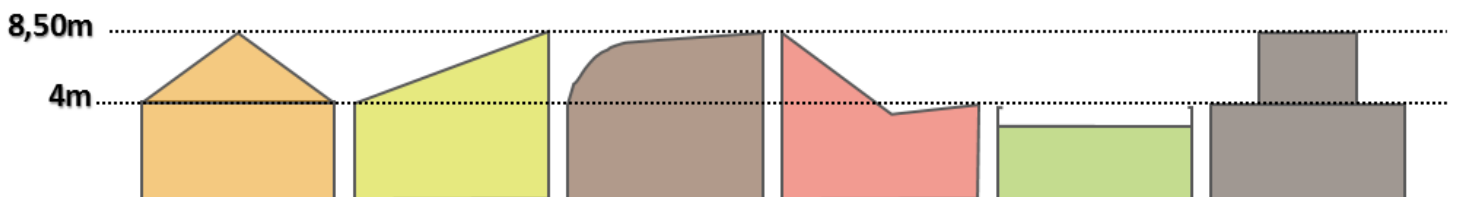
programmes, comportant plus de 10 logements, au moins 20% de logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Us 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Destination	Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Habitation	Us	4 m	8,5 m
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Us	/	8,5 m



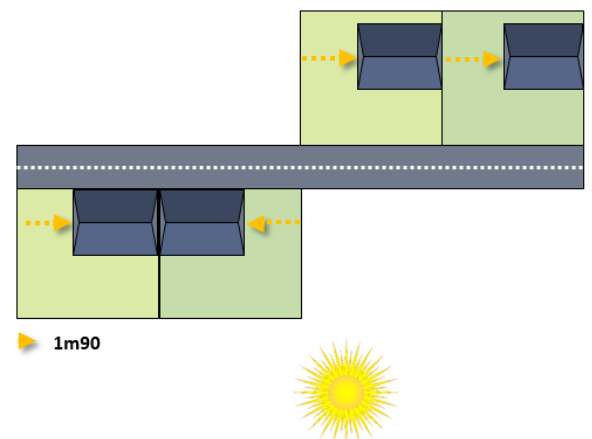
La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Us	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.

• 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 1,50 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 d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- 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 Us 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, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- 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 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- Les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 :

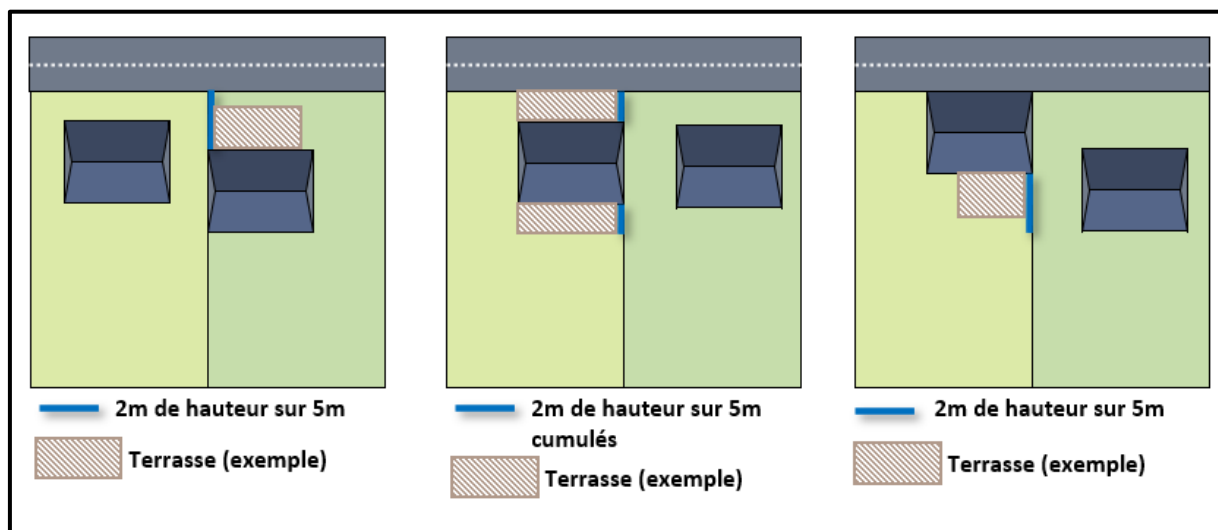
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les canisses et bambous
- Les plantations d'espèces invasives
- L'usage d'espèces allergisantes

– Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :

- Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
- Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
- sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement

– Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :

- Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
- les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



• 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 Us 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

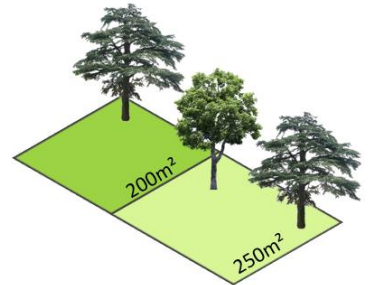
• Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'urbanisme :

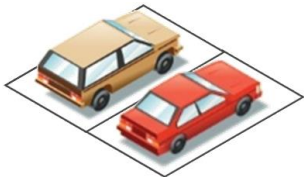
- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

• Plantation d'arbres de haute tige

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe Us 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
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- 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.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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 Us 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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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.

Paragraphe Us 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 définies dans le schéma directeur 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
- 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 unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **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

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

La zone Ue correspond aux secteurs de l'agglomération du bourg qui accueillent des équipements publics.

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

Paragraphe Ue 1 - Destinations et sous-destinations

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

- 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 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

/

Paragraphe Ue 4 – Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

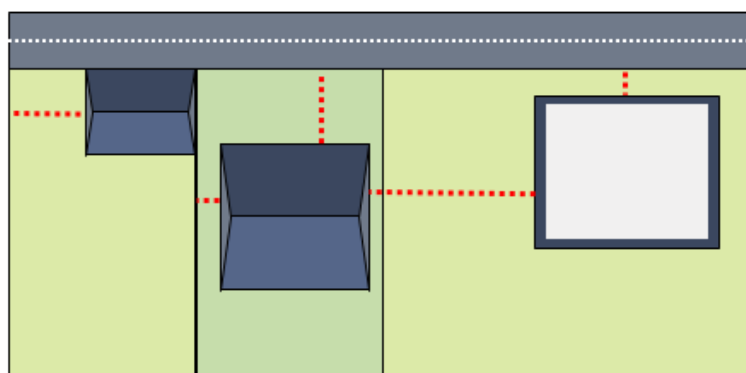
Toutefois pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe dans son environnement bâti, la hauteur en tout point pourra être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

- **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**

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.
- 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 règlementée.

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, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.

• Clôtures

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - Les grillages ne dépassant pas 2,00m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
 - Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
 - Dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m

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

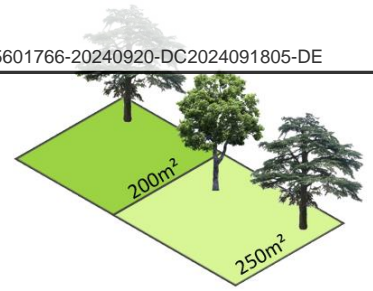
• Éléments de paysage à protéger

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 pour des raisons 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 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe Ue 7 – Stationnement

Le nombre de stationnements à créer devra être adapté à la fréquentation attendue de l'équipement, et à sa nature.

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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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...).
 - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur 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 l'unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES Ui

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

La zone Ui correspond aux secteurs d'activités. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. On distingue la zone Uia, correspondant à la zone d'activités mixte de Kerfontaine située en périmètre de ZACOM en application du SCOT et autorisant les implantations commerciales de grande dimension, de la zone Uib correspondant à la zone d'activités hors ZACOM de Kerfontaine ainsi qu'à un secteur d'activités à Mériadec.

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

Paragraphe Ui 1 – Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Commerces et activités de services (à l'exception de la zone Ui de Meriadec), dans les conditions définies à l'article Ui-2
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

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 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.
- **En zone Uia**, les commerces de moins de 300m² de surface de vente ou de moins de 400m² de surface de plancher,
- En zone Uia, les galeries commerciales de moins de 400m² de surface de plancher affectant moins de 100m² par cellule ou moins de 80m² de surface de vente par cellule, et faisant partie d'un ensemble commercial de moins de 8 000m².

Sont autorisés sous condition :

- **En zone Uib**, l'extension des bâtiments accueillant déjà des commerces est autorisée dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, autorisable une seule fois durant la durée du SCOT.

- Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce où s’effectue l’accueil d’une clientèle, sont autorisées dans les dispositions générales.

Paragraphe Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

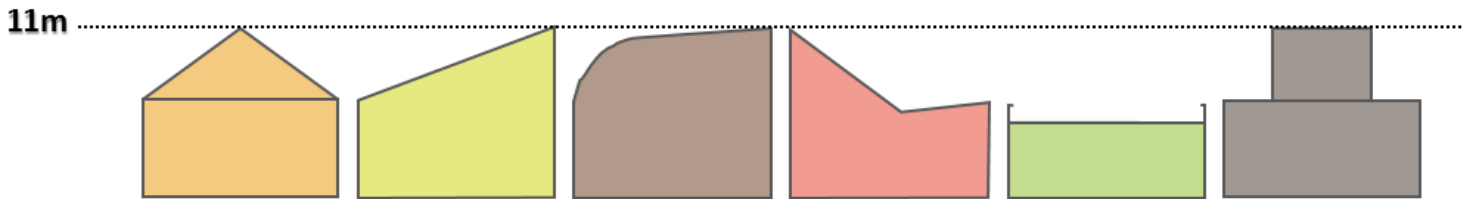
/

THÉMATIQUE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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	Non réglementé	11m



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. Une hauteur supérieure pourra également être admise dans le cas d’activités comportant des impératifs techniques particuliers.

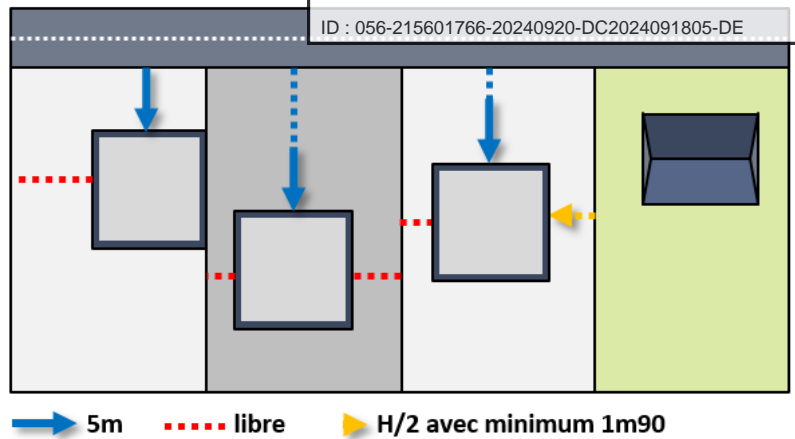
En outre, les règles prévues ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, à condition que leur destination l’impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

- Lorsque la construction ne jouxte pas une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, son implantation par rapport aux limites séparatives est libre.
- Lorsque la construction jouxte une zone à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat, elle doit être implantée à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.
- 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**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 de l'établissement
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les canisses et bambous
- Les plantations d'espèces invasives
- L'usage d'espèces allergisantes

Paragraphe Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

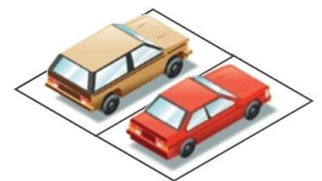
• Éléments de paysage à protéger

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 pour des raisons 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 30% 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	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Moins de 150 m² de surface de vente ➤ Au moins 150 m² de surface de vente ➤ Plus de 300m² de surface de vente 	Pas de minimum Selon les besoins du projet Selon les besoins du projet
➔ Equipements publics	A dimensionner selon les besoins et la fréquentation de l'équipement

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

• Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles nécessitent, avec une largeur minimale de 3,50m.
- 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 définies dans le schéma directeur 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 unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A L'URBANISME

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

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

Les zones AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUa en extension du centre-ville affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situés en continuité de l'agglomération
- les secteurs 1 AUb en extension du village de Mériadec affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur 1 AUe en extension du centre-ville affecté aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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.

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 1 - Destinations et sous-destinations

En secteurs 1AUa et 1AUb :

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

En secteur 1AUe :

Est autorisée la **destination** suivante :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

En tous secteurs :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ub 1,
- 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 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.

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- 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.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

En secteur 1AUe :

- La loge de gardien pourra être autorisée sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégrée dans la construction principale, et ne pas dépasser 45m².

Paragraphe 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- Respect des obligations indiquées au point 16 des dispositions générales

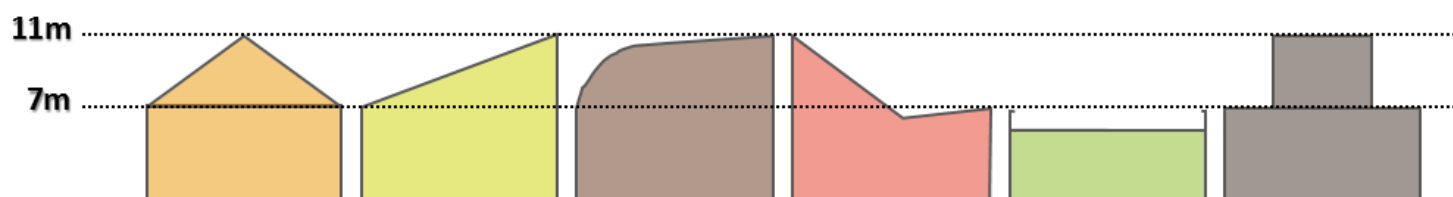
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

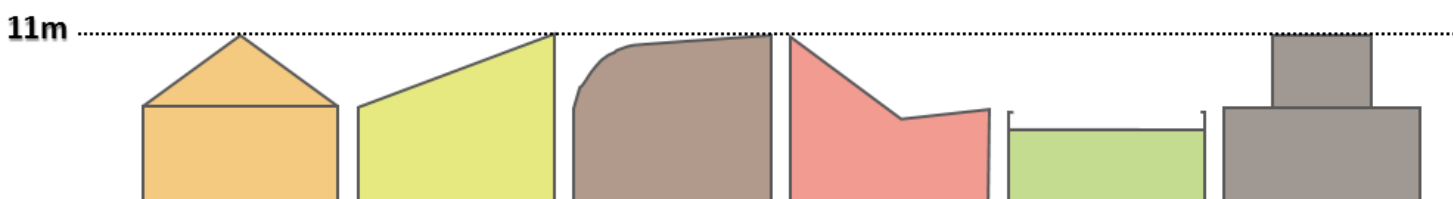
• Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En secteurs 1AUa et 1AUb	7 m	11 m



En secteur 1AUe	Non réglementé	11 m
-----------------	----------------	------



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En secteurs 1AUa et 1AUb	3,5m	5,5m

En secteurs 1AUa et 1AUB :

Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe dans son environnement bâti, la 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.

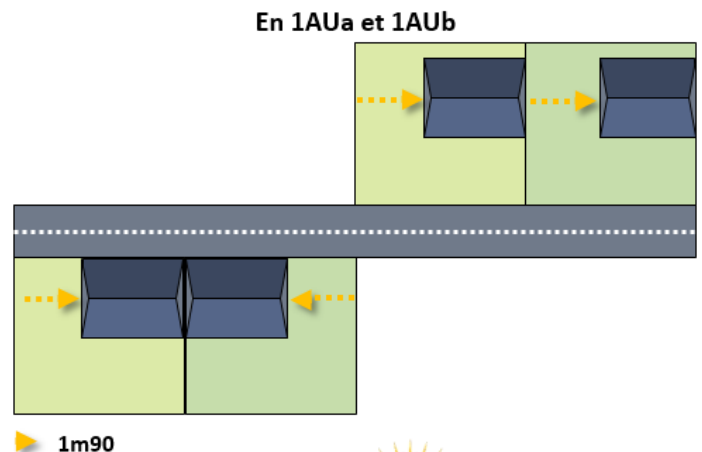
En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

En secteur 1AUe, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur en tout point pourra être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

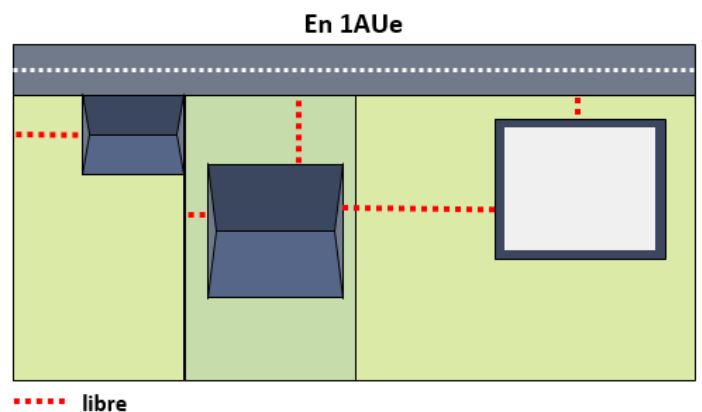
En secteurs 1AUa et 1AUB :

- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



En secteur 1AUe :

- 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**

En secteurs 1AUa et 1AUB :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 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 d'autre règle d'implantation

En secteur 1AUe :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.
- 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 est libre.

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

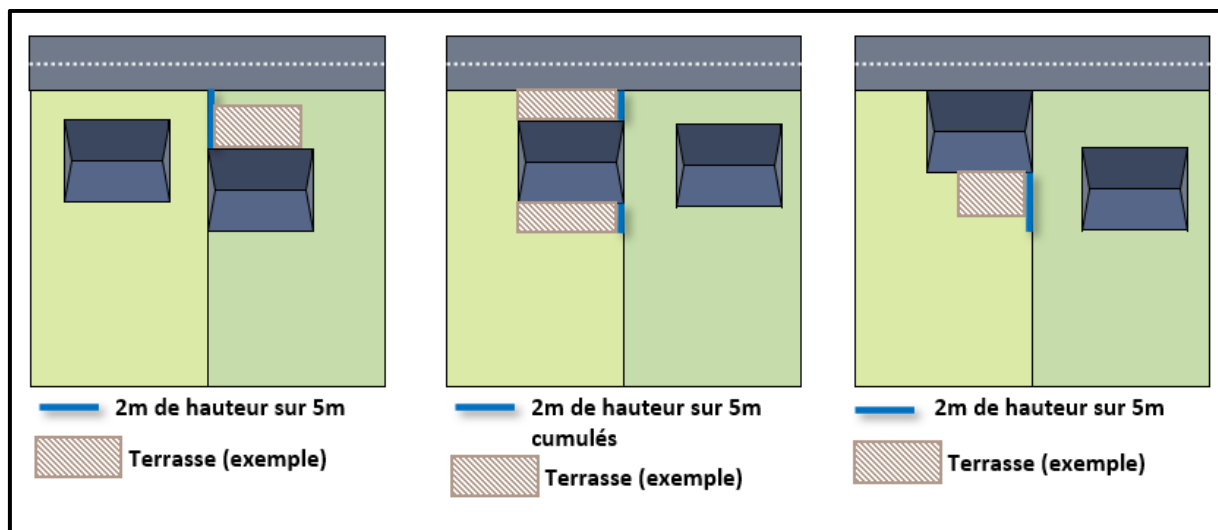
- **Aspect des constructions**

- 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, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- 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 30 et 50°.
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- Les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
- Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
- Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
 - les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



• 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 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

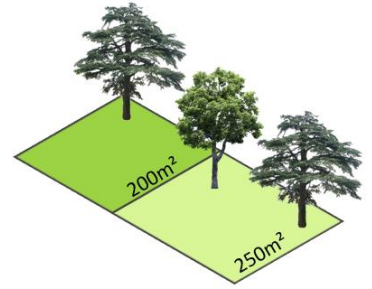
• Éléments de paysage à protéger

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 :

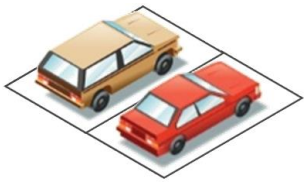
- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

• Plantation d'arbres de haute tige

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² 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 par logement
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- 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.
- 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 ² de surface de vente ➤ 150 à 300 m ² de surface de vente ➤ Plus de 300m ² de surface de vente	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m ² Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m ² , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imputées 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.

En 1AUe :

Le nombre de stationnements à créer devra être adapté à la fréquentation attendue de l'équipement, et à sa nature.

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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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.

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 ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des 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 définies dans le schéma directeur 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 unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **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.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII – 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.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite,
- **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

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

Sont interdits :

En tous secteurs

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- Le stationnement de caravanes isolées sauf dans les bâtiments implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisir
- Les champs photovoltaïques au sol

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination, sont interdits. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

- Dans les coupures d'urbanisation identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif autorisées sous-conditions précisées ci-après dans le règlement, et des extensions limitées à 30% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes

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 impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Dans les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

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

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 m²).
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques, hors continuité des villages et agglomérations, après avis de la CDNPS

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- 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 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.
- 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 dernier 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.

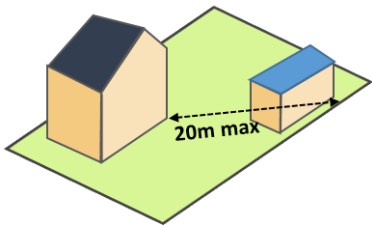
II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**En secteurs Aa et Ab**

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- 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, à l'exclusion des changements vers toute activité commerciale. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination, 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 et en harmonie avec la

construction d’origine, et dans le respect des règles de réciprocité définies à l’article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

- A l’intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, l’édification de nouvelles annexes aux bâtiments d’habitation existants, sans création de logements nouveaux 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 A4,
 - ➡ les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n’excédant pas 20 mètres de la construction principale.



THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

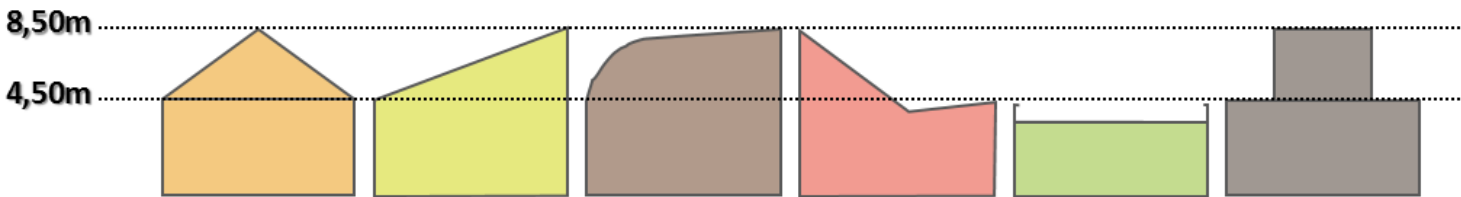
- **Hauteurs maximales autorisées**

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



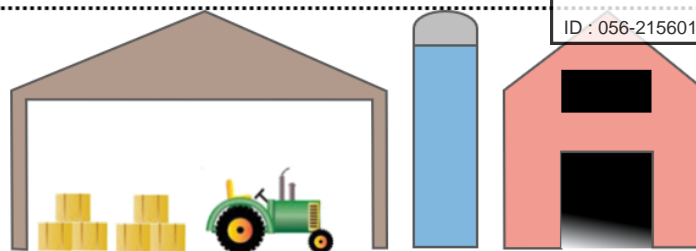
La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

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

► **Constructions à usage utilitaire :**

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 11m au point le plus haut.

11m



Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

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

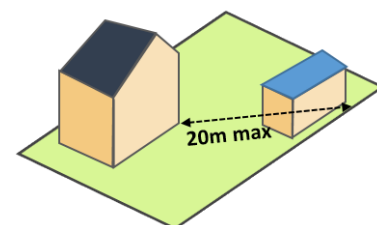
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l’extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités 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 la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure 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.
- 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 prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.
- Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.
- Elle pourra utilement s'inspirer des modèles donnés en exemple en annexe du présent règlement.

• **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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.
- L'usage d'espèces allergisantes est interdit.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,80 m en limite sur voie et en limites séparatives.
- Pour les parcelles à usage d'activités, les clôtures ne peuvent excéder 2,00m.

• **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 pour des raisons 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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
 - 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.

Paragraphe A 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement d'installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 définies dans le schéma directeur 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 unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai

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

La zone Ai correspond aux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) à vocation d'activités

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

Paragraphe Ai 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

- Artisanat et commerce de détail

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

Sont interdits

- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ai1 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

Sont autorisés sous conditions

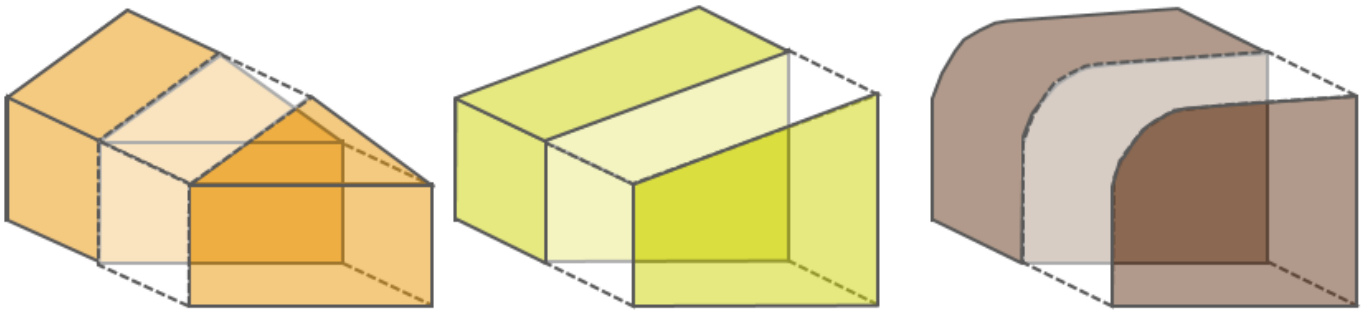
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension des bâtiments accueillant des activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement, sans pouvoir excéder le point le plus haut du bâtiment étendu, dans la limite de 30% d'extension par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ai 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment qu'elle jouxte.



Paragraphe Ai 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**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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.
- L'usage d'espèces allergisantes est interdit.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- **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 Ai 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 pour des raisons 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 Ai 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 Ai 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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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.

- 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 doit être interdit.

Paragraphe Ai 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 définies dans le schéma directeur 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 unité) 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

CHAPITRE IX – REGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 121-23 et R 121-5 du code de l'urbanisme).
- **Ne** délimitant les secteurs d'équipements situés hors continuité d'agglomération
- **Nzh** définissant les zones humides en secteur à dominante naturelle
- **Nf** délimitant les zones naturelles de forêt

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

En secteur Ne :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur Nf :

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

- Exploitation forestière

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. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer 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)
- Dans les coupures d'urbanisation identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif autorisées sous-conditions précisées ci-après dans le règlement, et des extensions limitées à 30% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes

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
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, ou de champs photovoltaïques au sol.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles dans une marge de 35m mesurée depuis la berge du cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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.
- 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 Ne :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Toute nouvelle construction à usage d'équipements d'intérêt collectif
- 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 impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

En secteur Nf :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N1 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.

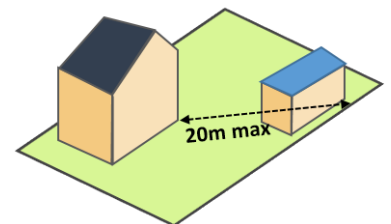
Sont autorisés sous conditions :

En tous secteurs :

- 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.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Na :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- le changement de destination d'un bâtiment spécifiquement identifié aux documents graphiques du règlement en vue d'autoriser des occupations ou utilisations liées à la destination de la zone, à l'exclusion de toute activité commerciale :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination, 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 N4 et sous réserve que cette extension se fasse sans création de logement nouveau et en harmonie avec la construction d'origine, et dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, l'édification de nouvelles annexes aux bâtiments d'habitation existants, sans création de logements nouveaux est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'implantations définies au paragraphe N4,
 - les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale.



En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement ta

- 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 démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique après avis de la CDNPS :
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les 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 aérodrômes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être implantés, dans le respect des obligations d'information et de participation du public exposées dans le code de l'environnement, 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 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
 - 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 que les constructions existantes, les aménagements nécessaires pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher 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 impérieuse.
- 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.
- 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 dernier 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.

En secteur Ne:

- 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 de la voirie publique.

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement
- 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,...)
- le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75% des emplacements autorisés du camping.

En secteur Nf :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve d'une bonne insertion dans le site

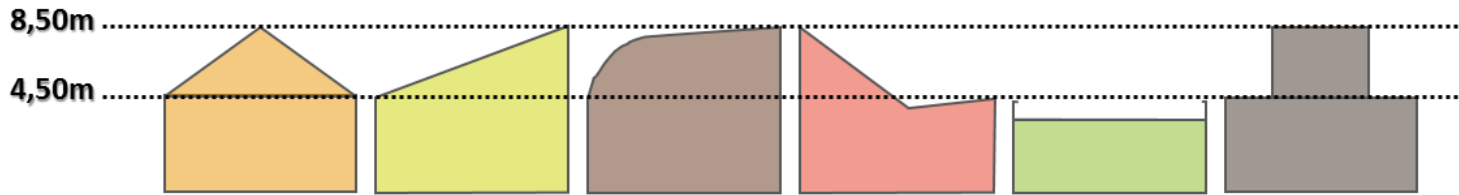
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

La hauteur maximale des constructions utilitaires (exploitation forestière) est limitée à 11m.

- 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 s'appliquent pas aux 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.
- La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.
- Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.
- Elle pourra utilement s'inspirer des modèles donnés en exemple en annexe du présent règlement.

• Clôtures

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- 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 plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m en limite sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
- 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. Elles doivent tenir compte des usages et s'harmoniser avec le paysage et l'environnement végétal.

– **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-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 pour des raisons 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

Sans objet

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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

ANNEXES

ANNEXE n° 1**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT****INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

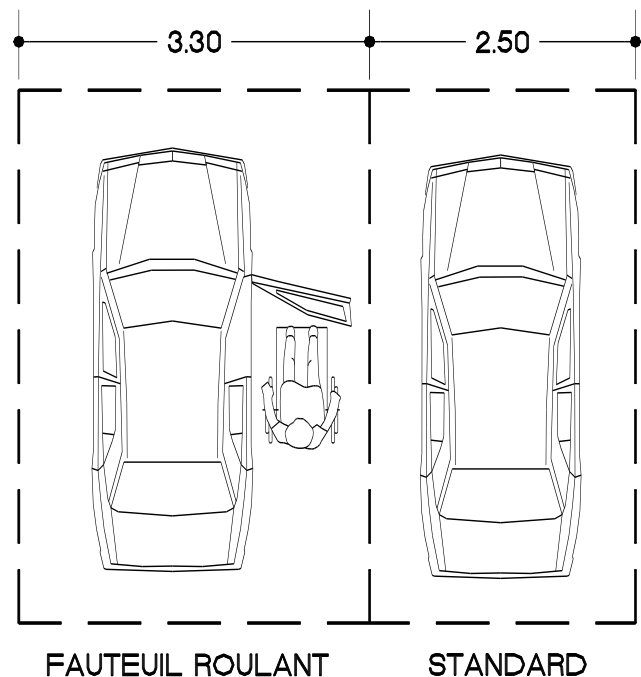
Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- 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.

La longueur tendra vers 5,00m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

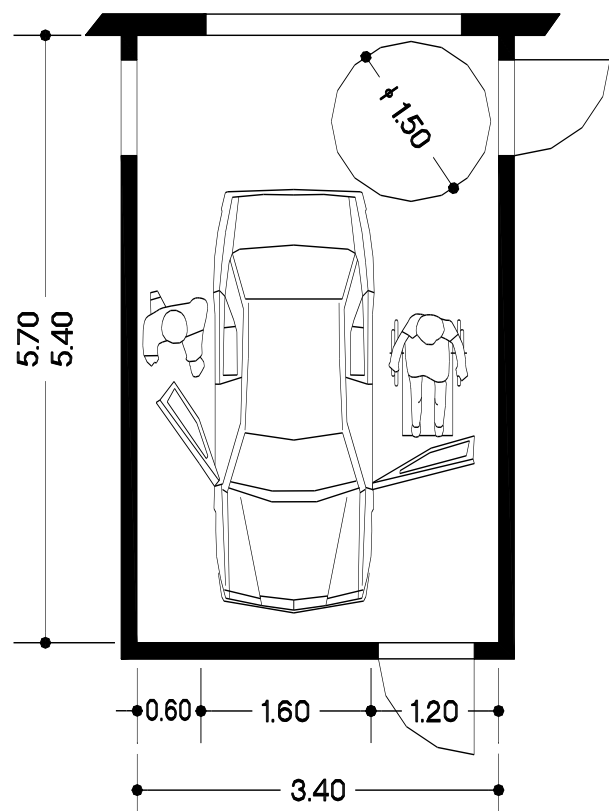
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

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

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

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



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 à R 111-14-8 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 ;

La règle nationale est définie par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

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 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

3 - Règles relatives au rechargement des véhicules électriques

Les parcs de stationnement des véhicules prévoiront la mise en place d'une alimentation par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules hybrides ou électriques rechargeables conformément aux articles R 111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

4 – Exemple de calcul du stationnement pour les constructions nouvelles à usage d’habitation constituée d’au moins 2 logements en Ua, Ub, Uc et 1AU

Obligation de réaliser 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Exemple 1 : Permis portant sur 300 m² de surface de plancher pour 5 logements

Calcul des places dédiées aux logements :

Le projet comprend 7 tranches complètes de 40 m² (7 x 40m² = 280m²) et une tranche incomplète de 40 m² (en l’occurrence 300 – 280 = 20m²).

Le projet devra donc prévoir 7 places correspondant au 7 tranches complètes + 1 place correspondant à la tranche incomplète, soit 8 places de stationnement.

Calcul des places banalisées :

Le projet comprend 1 tranche complète de 250m², et une tranche incomplète de 250m² (en l’occurrence 300-250 = 50 m²).

Le projet devra donc prévoir 2 places banalisées.

TOTAL = 8 places de stationnement affectées aux logements + 2 places banalisées

Exemple 2 : Permis portant sur 300 m² de surface de plancher pour 4 logements de 30m² et 2 logements de 90m²

Calcul des places dédiées aux logements :

Le projet comprend 4 logements de 30 m², soit une obligation de réaliser 4 places de stationnement pour 120m² de surface de plancher. En complément, il comprend 180 m² de surface de plancher pour 2 logements, soit 4 tranches complètes de 40m² et une tranche incomplète de 40 m² (en l'occurrence 180-160 = 20m²), et devra donc prévoir 5 places de stationnement supplémentaires, portant le total à 9 places.

Calcul des places banalisées :

Le projet comprend 1 tranche complète de 250m², et une tranche incomplète de 250m² (en l'occurrence 300-250 = 50 m²).

Le projet devra donc prévoir 2 places banalisées.

TOTAL = 9 places de stationnement affectées aux logements + 2 places banalisées

ANNEXE n° 2**PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME****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

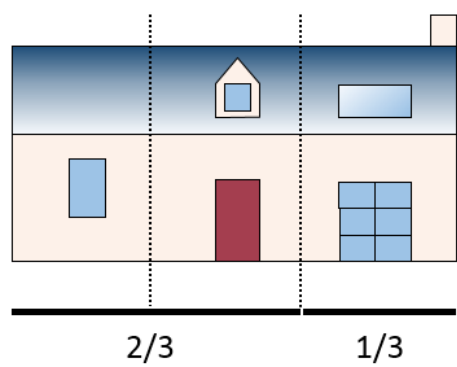
Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) dev

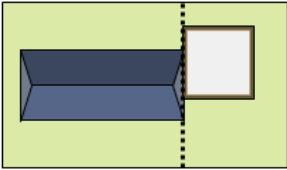
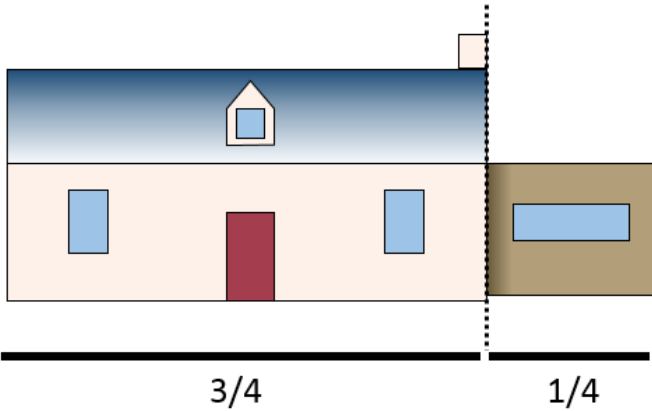
Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d’origine. Les exemples suivants illustrent une rénovation, et deux possibilités d’extensions :

Rénovation :

Rénovation d’un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3

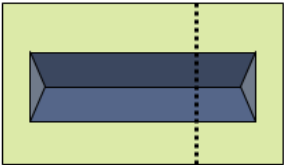
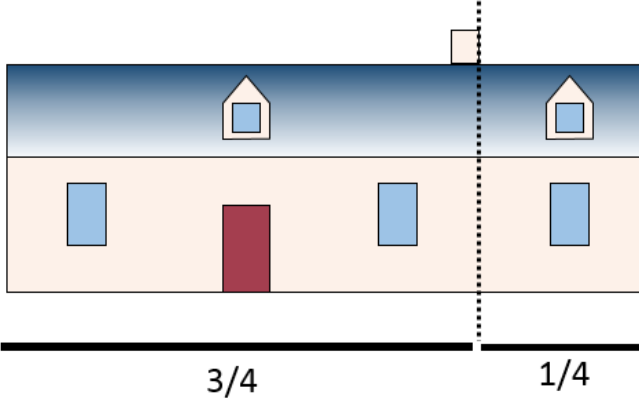


Exemple d’extension n°1 :



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n’excédant pas 30% de l’emprise au sol

Exemple d’extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n’excédant pas 30% de l’emprise au sol

ANNEXE n° 3

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	Ailanthé 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 Nuttall, 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

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

ANNEXE n° 4

GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
BRETAGNE

ATLAS DES ZONES INONDABLES RIVIERE DU LOC'H

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 4 / 7

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

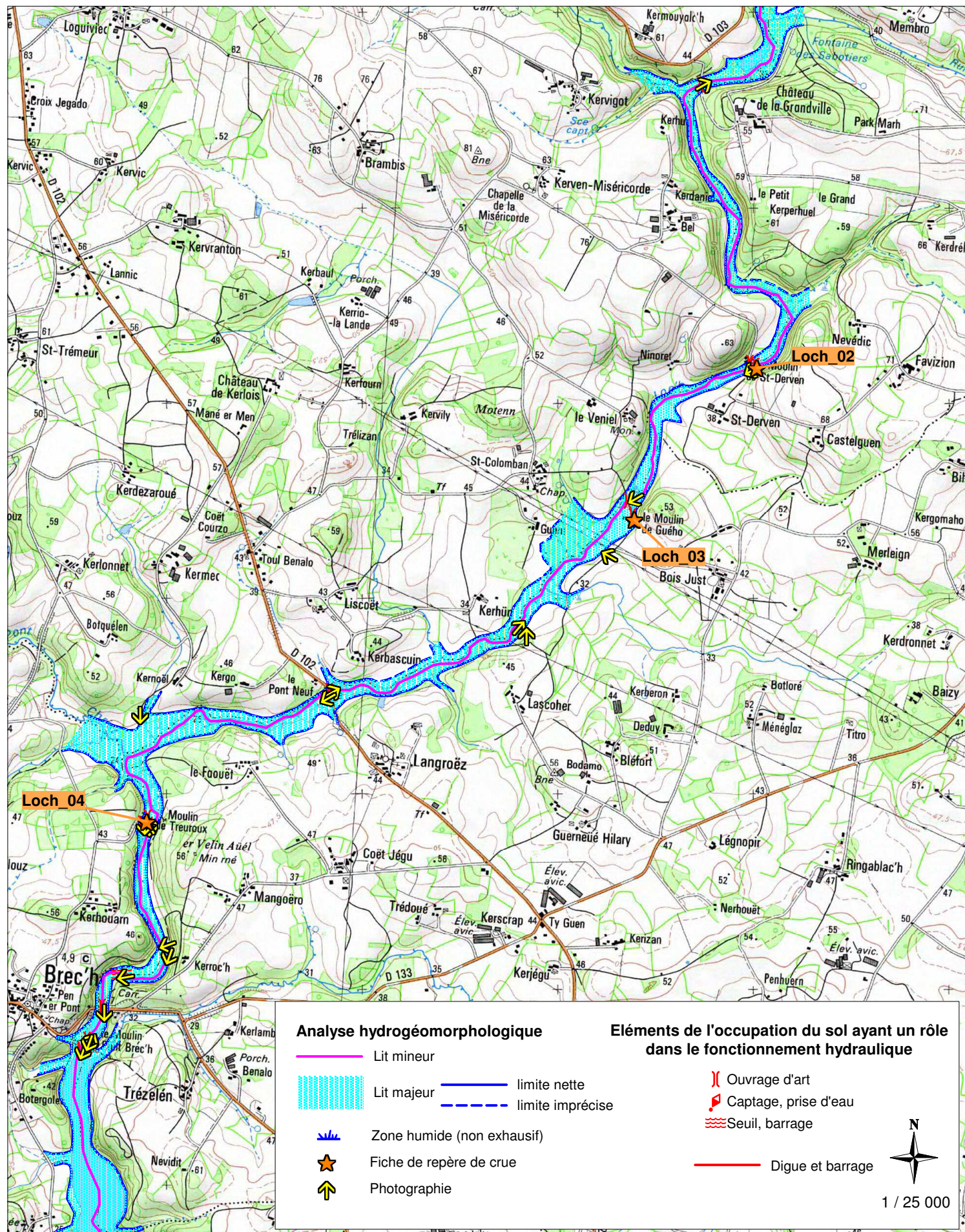
Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

de l'Ouest

et Chaussées
de Saint Brieuc





Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
BRETAGNE

ATLAS DES ZONES INONDABLES RIVIERE DU LOC'H

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 5 / 7

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

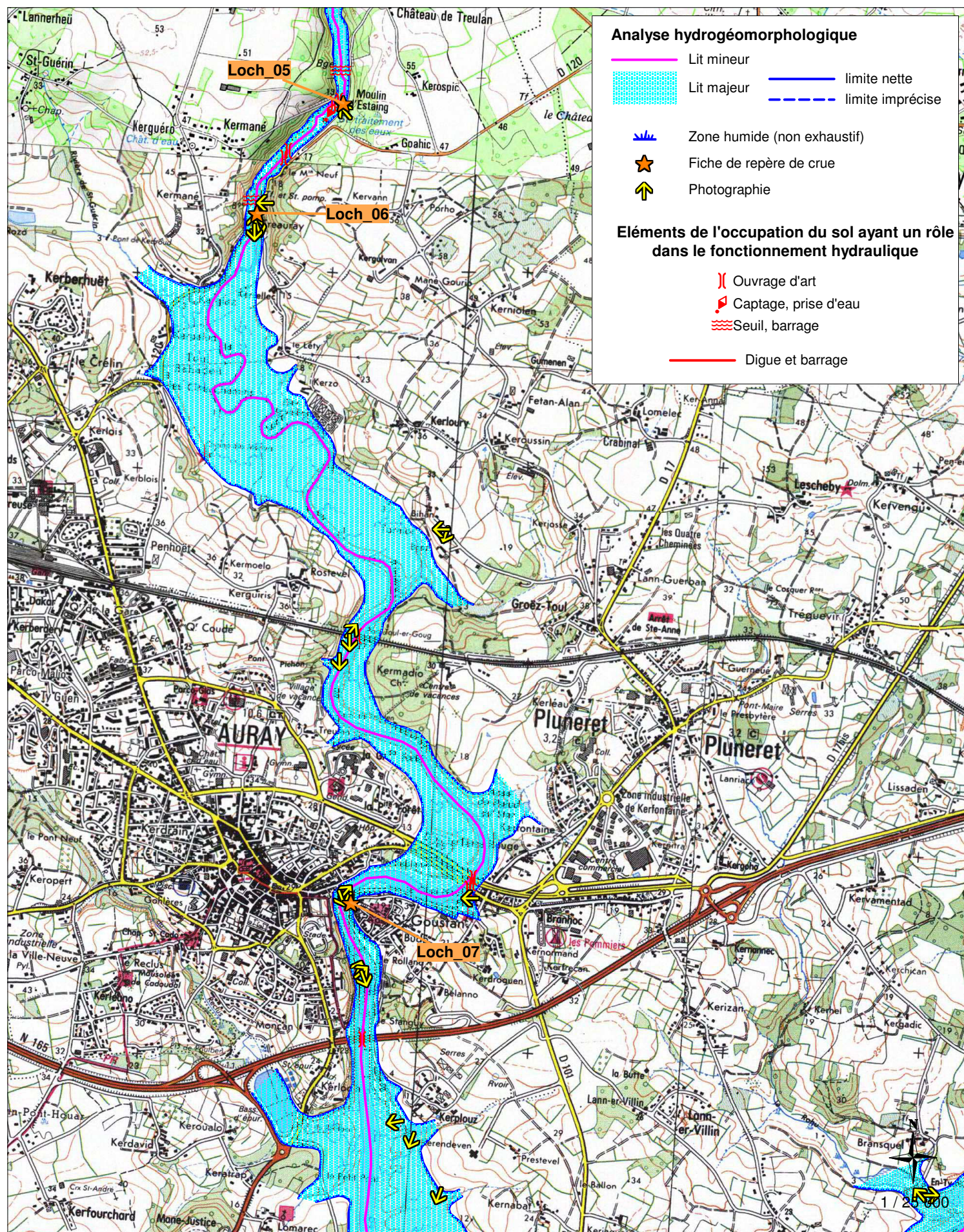
Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

de l'Ouest

et Chaussées
de Saint Brieuc





Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du logement
BRETAGNE

ATLAS DES ZONES INONDABLES RIVIERE DU LOC'H / RIVIERE DU SAL

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 6 / 7

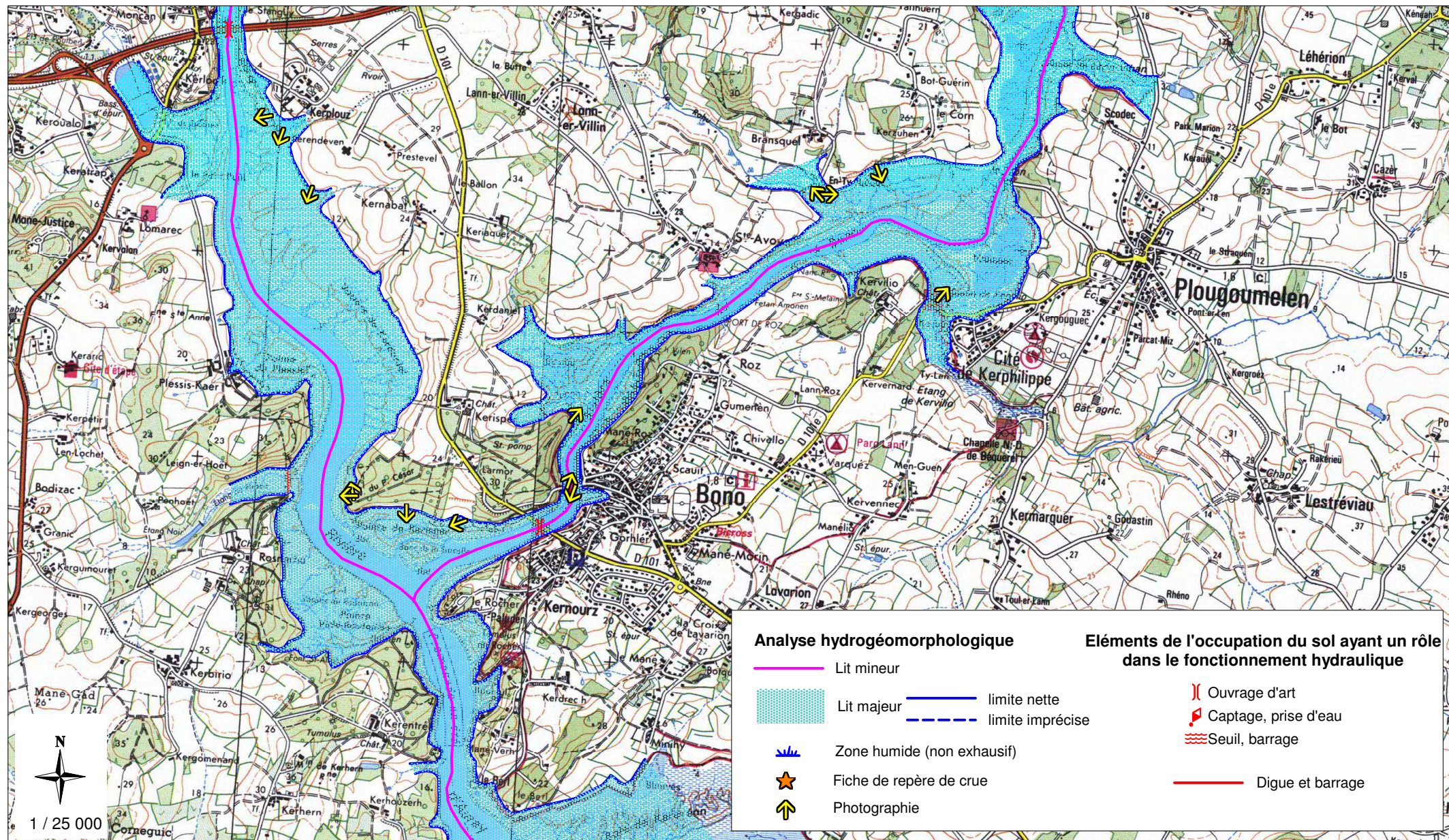
Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

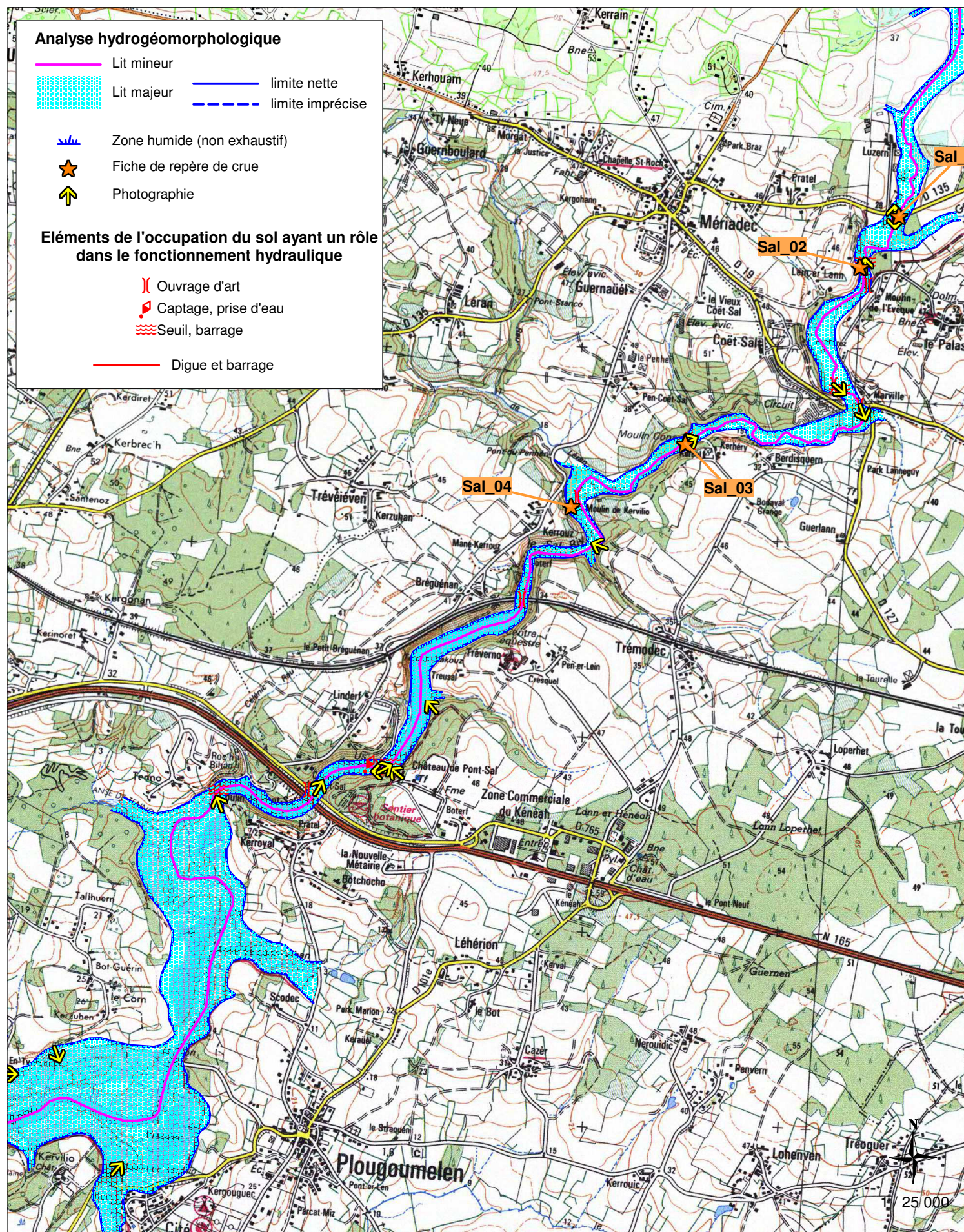
Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

de l'Ouest
et Chaussées
de Saint Brieuc



Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique
Planche 3 / 4





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ATLAS DES ZONES INONDABLES RIVIERE DU SAL / RIVIERE DU LOC'H

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

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

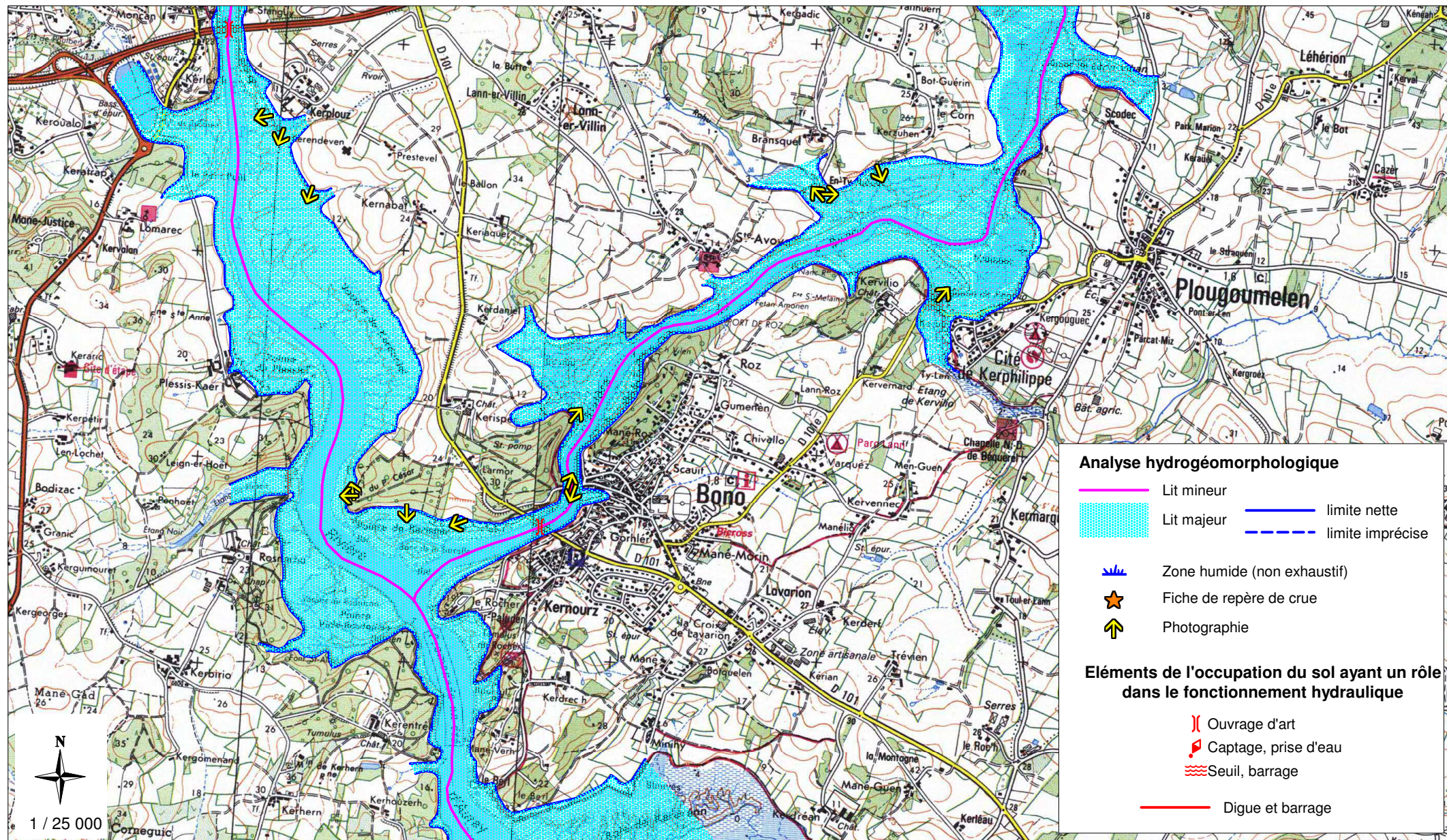
Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

de l'Ouest

et Chaussées
de Saint-Brieuc



Gestion des projets en zone inondable hors plan de prévention des risques inondation (PPRI)

Guide d'application du droit des sols (ADS) en zone inondable, 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, 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 2010-2015 a également défini des objectifs, à travers quatre grands axes :

1. Améliorer la conscience et la culture du risque des populations exposées ;
2. Arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées dans les zones inondables ;
3. Améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables ;
4. Réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens.

Les principes qui en découlent sont principalement :

- d'interdire toute construction nouvelle et saisir les opportunités pour diminuer le nombre des constructions exposées dans les zones soumises aux aléas les plus forts et réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées dans les zones où les aléas sont moins importants ;
- de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où la crue peut stocker un volume important d'eau. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux ;
- d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le projet de SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, validé par le comité de bassin, prévoit un plan de gestion du risque inondation (PGRI) dont les principes concernant l'urbanisation sont traduits en plusieurs objectifs déclinés en différentes 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 inondable.** »

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

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 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://cartorisque.prim.net> ou sur le site « géorisques » : <http://georisques.net> ou encore sur le site des services de l'Etat dans le Morbihan : <http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels>
- consultable en mairie et à la DDTM 56, service SPACES, unité Prévention Risques et Nuisances, 8 rue du commerce 56000 Vannes.

2.2. Couverture des cours d'eau du Morbihan

carte de synthèse – information inondation et communes concernées

2.3. Caractéristiques de l'information

- échelle : échelle 1/25000 → échelle plus grande 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 PPR

Les tableaux qui suivent indiquent les **principes à applicables**, 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 principe 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 d'accompagner de mesures de réduction de la vulnérabilité qui figurent en « Annexe 1 ».

Légende des tableaux :

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

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Remblais, exhaussements, dépôts de matériaux	I	<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)	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Travaux d'entretien et de gestion courants <i>Notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures</i>	A sc	<u>Sous conditions</u> : - Pas de création d'un risque supplémentaire ni augmentation du risque, - pas d'augmentation de la population exposée.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Constructions nouvelles <i>Quelque soit la surface ou la destination</i>	I	<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 ^{er} plancher : PHEC + 20cm. - les activités économiques ne recevant pas de public et les ERP 5 ^{ème} catégorie dans la limite de 50m ² d'emprise au sol, sans hébergement, de faible capacité d'accueil et facilement évacuables (tels que les petits commerces), sous condition : - cote 1 ^{er} plancher : PHEC + 20cm - préconisations : mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	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
Création de sous-sol et aménagements de sous-sol existant en pièces habitables	I		Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
<p>Extension au sol de bâtiments existants avec augmentation de la capacité d'accueil</p> <p>Établissements sensibles ou difficilement évacuables</p>	I	<p><u>Exception</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous conditions : - pas d'augmentation de la capacité d'accueil (extension type local technique...), - dans la limite de 20m² d'emprise au sol, - cote 1^{er} plancher : PHEC + 20cm. 	<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>
Établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	I	<p><u>Exception</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - justification : réalisation hors zone inondable impossible. Garantie impérative que les bâtiments restent fonctionnels en cas de crise. <p>Assorti de conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cote 1er plancher : PHEC + 20cm, - 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. 	
Autres destinations (logement, activités, ERP, etc.)	A sc	<p><u>Sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - justification : réalisation hors zone inondable impossible, - extension limitée : <ul style="list-style-type: none"> - habitation : + 20 m² de l'emprise au sol, - activité : + 20% de l'emprise au sol, - cote 1er plancher : PHEC + 20cm, - pas d'augmentation du nombre de logements, - 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. 	
<p>Changement de destination</p> <p><i>Avec même surface au sol du bâti et n'entraînant pas d'augmentation de la vulnérabilité</i></p>	I		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- création de logements, d'ERP avec hébergements, d'établissements sensibles ou difficilement évacuables ou d'établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise			
- création d'ERP non sensibles		<p><u>Sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - occupants non vulnérables, - PHEC : démontrer qu'elle est inférieure à 1m, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm, 	
- création d'une activité économique	A sc	<p><u>Sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagements et/ou équipements peu vulnérables avec le 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm. 	
<p>Réhabilitation de bâtiments existants</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"> - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm, 	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	
Reconstruction après sinistre			
<i>Hors sinistre dû à l'inondation</i>	I		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise			
Autres destinations	A sc	<u>Sous conditions :</u> - justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité du bâti, - occupants non vulnérables, - pas de sous-sols - aménagements /équipements peu vulnérables avec un 1 ^{er} plancher à la cote : PHEC + 20cm, - 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.	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Stockage de produits dangereux ou polluants	I	<u>Exception :</u> - justification : le stockage doit être indispensable à l'activité et aucune solution hors zone inondable n'est possible <u>Assorti de conditions :</u> - surélévation convenable de l'implantation des produits dangereux ou polluants : au minimum à la cote PHEC +20cm, - utilisation de contenants étanches (citernes, silos, bouteilles, etc.), - arrimage des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.), - ouvertures pouvant être fermées de manière étanche, - tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes connues à rechercher.	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Campings			
Création	I		
Extension	I	<u>Exception :</u> - uniquement emplacements sans équipements durs et sans mobil-home - démonstration que des aménagements spécifiques permettent une mise en sécurité voire une évacuation facilitée en cas de crise	Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
Création d'installation dans un camping existant	A sc	<u>Sous conditions :</u> - justification : réalisation hors zone inondable impossible, - installations indispensables au fonctionnement du camping sans augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote: PHEC + 20cm, - pas de sous-sols - 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.	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	(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
Activités de plein air 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 20m² (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
Reconstruction après inondation Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Autre destination, avec PHEC> 1m d'eau (aléa fort) Autre destination, avec PHEC< 1m d'eau	 I A sc	 <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. <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.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Aménagements extérieurs <i>Dont la réalisation aggraverait les risques d'inondation</i> Parking en enrobé Autres aménagements extérieurs, dont aménagements de sécurité	 I A sc	 <u>Exception :</u> en centre urbain dense - justification : réalisation hors zone inondable impossible - diminuer au maximum l'impact de ces surfaces imperméabilisées <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 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Annexe 1 : Prescriptions de réduction de la vulnérabilité

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

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

Pour tout complément d'information, s'adresser au service référent en

DDTM 56

Service Prévention Accessibilité Construction Education et Sécurité

Unité Prévention Risques et Nuisances

8, rue du Commerce
BP-520

56019 VANNES Cedex

Tél : 02 97 68 13 60

e-mail : spaces.ddtm-56@morbihan.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des principes fondamentaux (précisés au 4, ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Cqdo de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort¹ et les zones d'aléa moyen² ainsi que les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique (dites « zones d'aléa futur »³).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explication des cartes :

- ¹ - la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC)+20 cm
- ² - la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau [NMC+20 cm]
- ³ - la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau [NMC+20 cm]

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché des tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :
 - 1^{er} niveau plancher à $NMC + 0,40\text{ m}^*$ (ou $NMC + 0,80\text{ m}^*$) : placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en créant un vide sanitaire ;
 - pièces de sommeil à $NMC + 0,40\text{ m}^*$ (ou $NMC + 0,80\text{ m}^*$) : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
 - niveau refuge à $NMC + 0,40\text{ m}^*$ (ou $NMC + 0,80\text{ m}^*$) : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote $[NMC + 0,40\text{ m}]$ correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote $[NMC + 0,80\text{ m}]$ correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote [NMAC + 0,80 m] et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante (emprise au sol limitée à 50 m ²) et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives (cf ci-dessous), afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,40 m] ou à défaut demander la création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible. On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote [NMAC + 0,40 m], lorsque le 1 ^{er} niveau de plancher n'atteint pas cette cote. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux effets sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote [NMC + 0,80 m] et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit à augmenter ni le nombre de personnes exposées, ni les biens exposés a priori.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de certaines dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.		

Projet	Zone d'aléa fort et de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,40 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'une caserne de pompiers	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisirs possédant une mezzanine à la cote [NMC + 0,40 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment actuel ne possède aucun niveau refuge. En effet, cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes à mobilité réduite. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote [NMC + 0,80 m] (et non [NMC + 0,40 m] habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise		

Projet	Zone d'alea fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'alea moyen	Zone d'alea liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un alea fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'alea en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'alea à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vente de vêtements, ...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés. On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote [NMAC + 0,40 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'alea à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'alea à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote [NMAC + 0,80 m] lorsqu'il n'en existe pas.
Mise en place de mobil-homes dans un camping / extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il expose de nouveaux biens particulièrement sensibles à un alea fort ou moyen.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera opportunément informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribue à créer un lieu « piège » en cas de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.		Le projet peut être autorisé compte-tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la vote [NMG + 0,80 m] et l'établissement des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribue pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		

Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Direction générale
de la prévention des risques

Service des risques naturels et hydrauliques

Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : écologie, développement durable.

Mots clés liste fermée : énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

Mots clés libres : prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

Références :

Code de l'environnement ;

Code de l'urbanisme.

Pièce annexe : identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

Publication : BO ; site circulaires.gouv.fr.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.

Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquels une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOMCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1^{er} juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.

Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensiez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le *by-pass*. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1^{er} janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (cf. § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au récolement des travaux effectués.

Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visant à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.

En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.

5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans

ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

5.4. Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

5.5. Eligibilité au financement de l'Etat

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

6. Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

6.1. Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1^{er} septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les déférés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

6.2. Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.

A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) :
- d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
- d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.

La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer
et des collectivités territoriales,*

BRICE HORTEFEUX

ANNEXE I

IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

ANNEXE II

RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).

ANNEXE III

PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...) ;
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

2. Eléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine – Languedoc-Roussillon – octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,

donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (*cf.* tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).

ANNEXE IV

LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

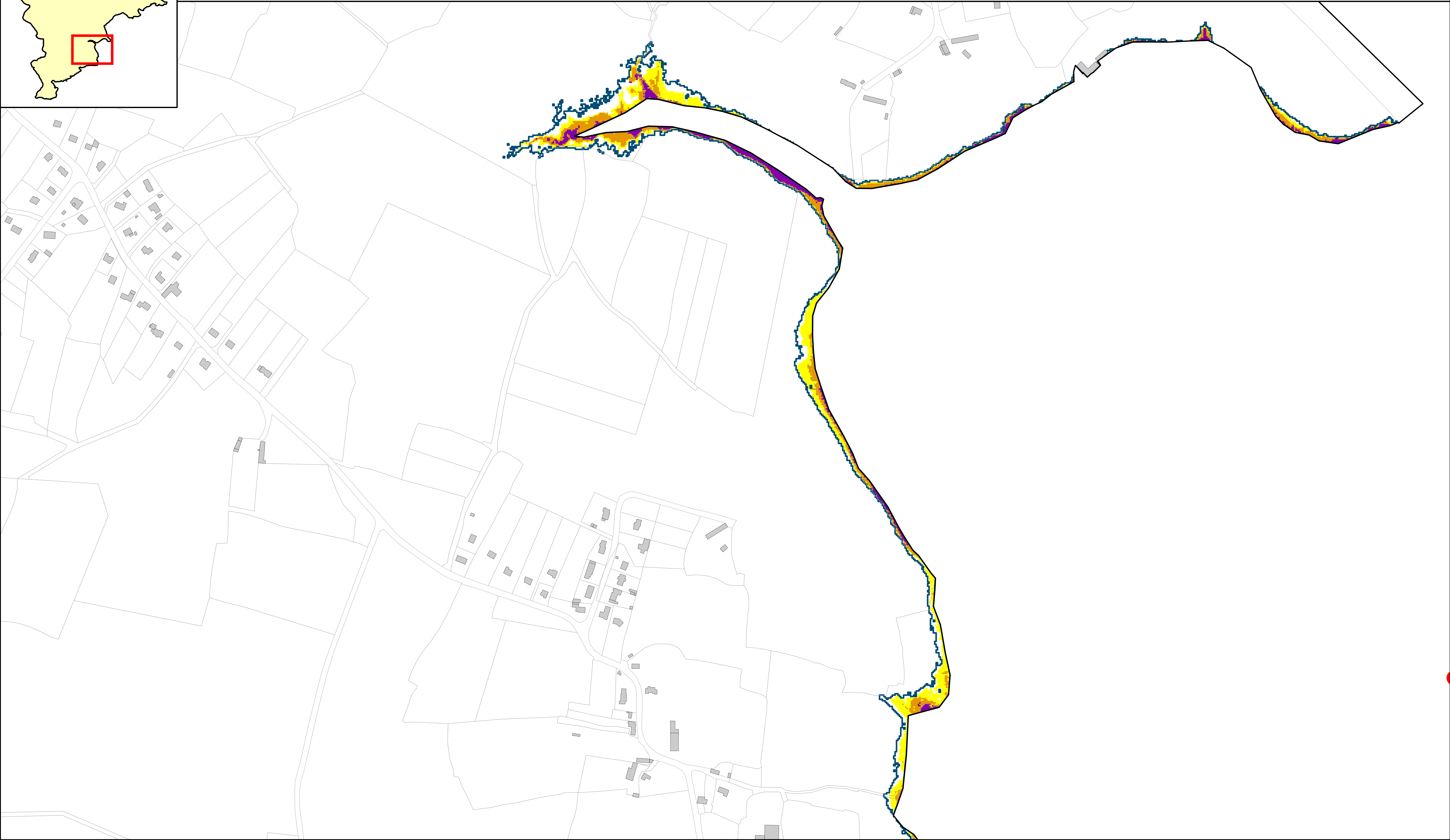
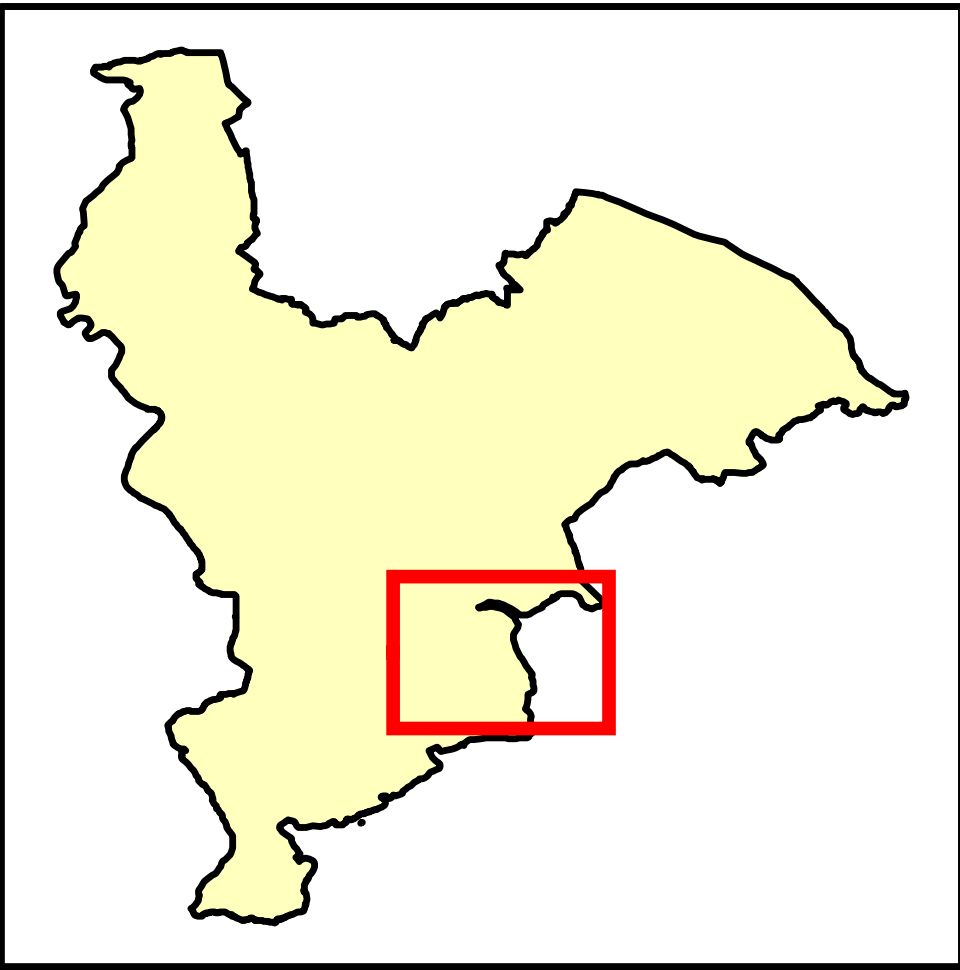
Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

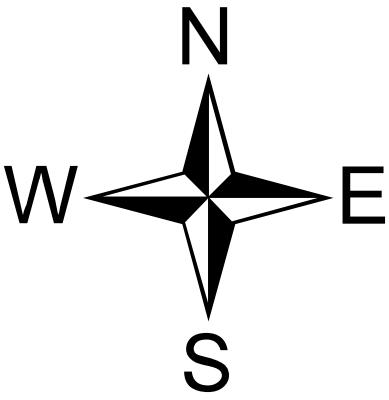
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

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

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

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

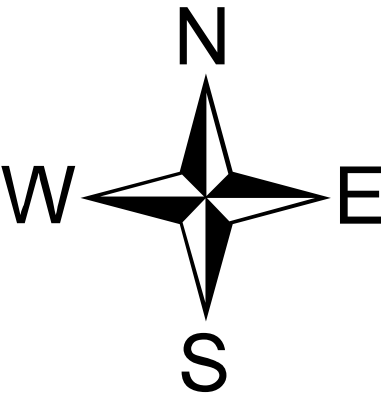
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

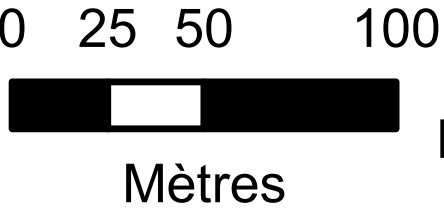
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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

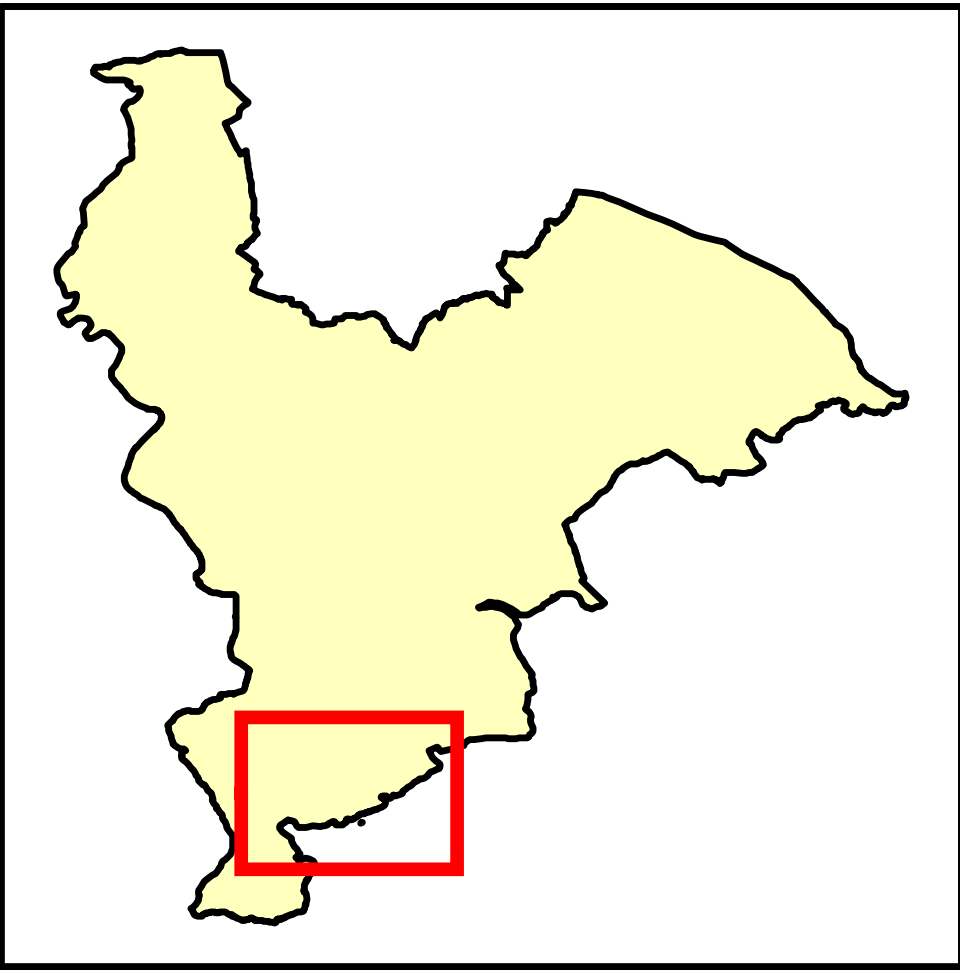
Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



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



Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

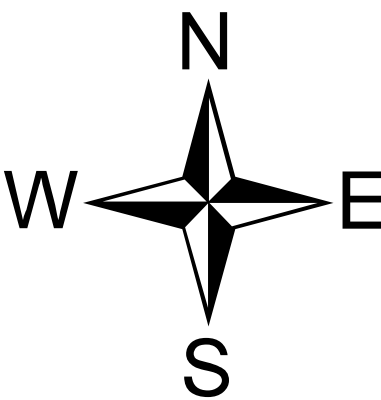
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

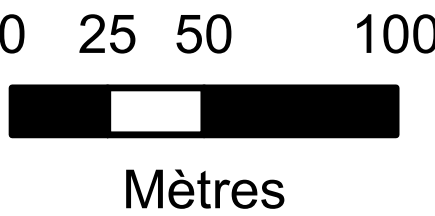
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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

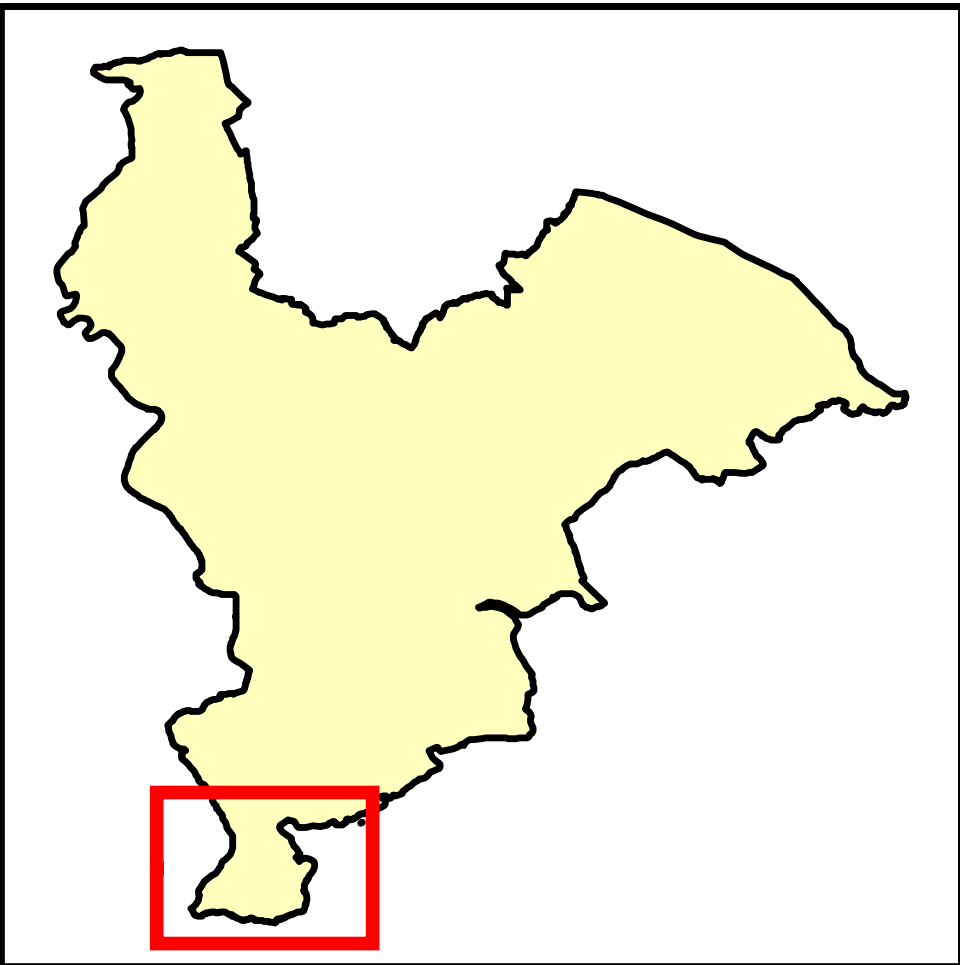
Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



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



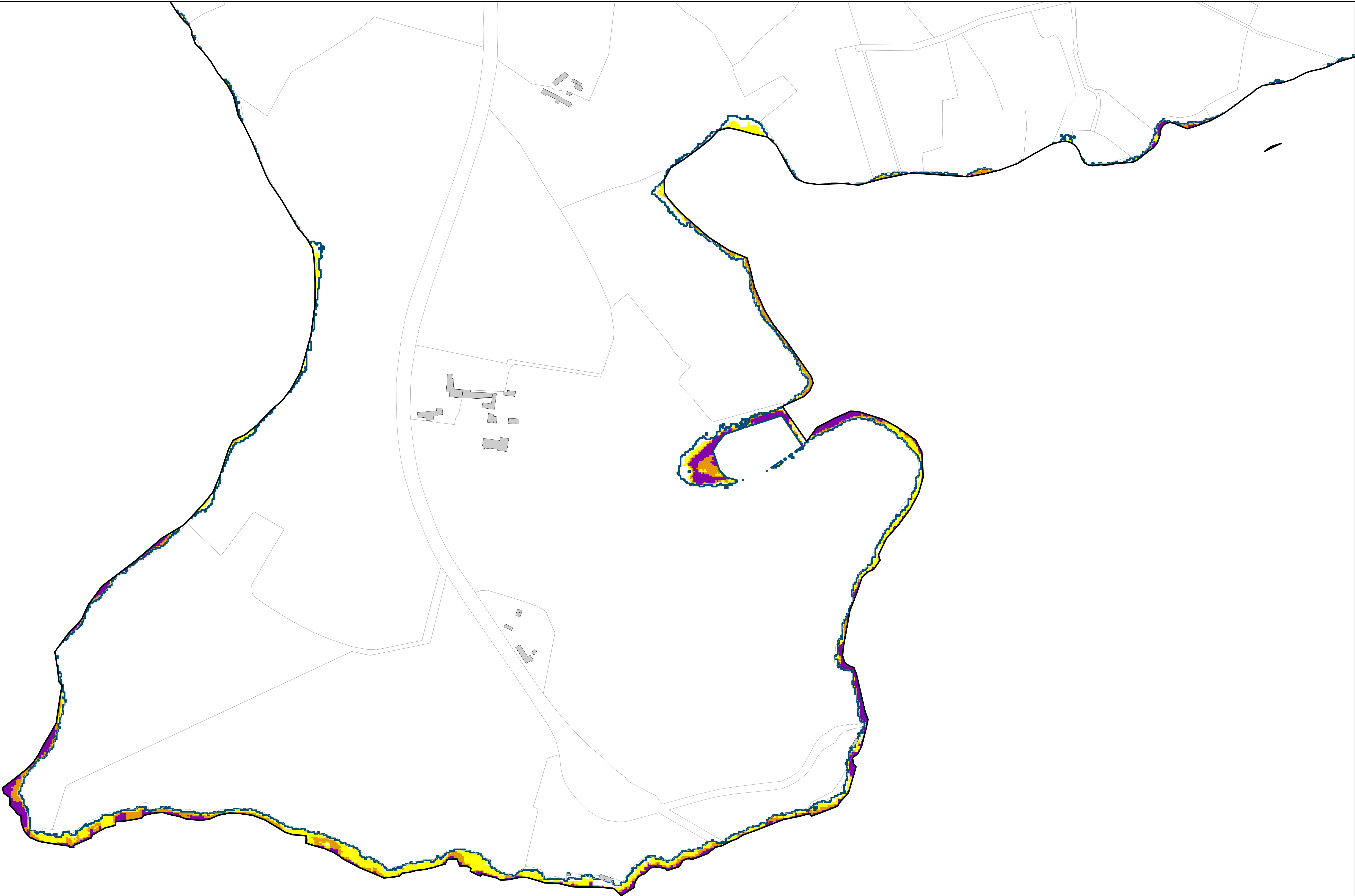
Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

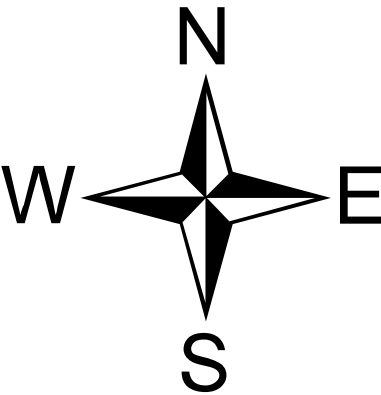
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

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

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

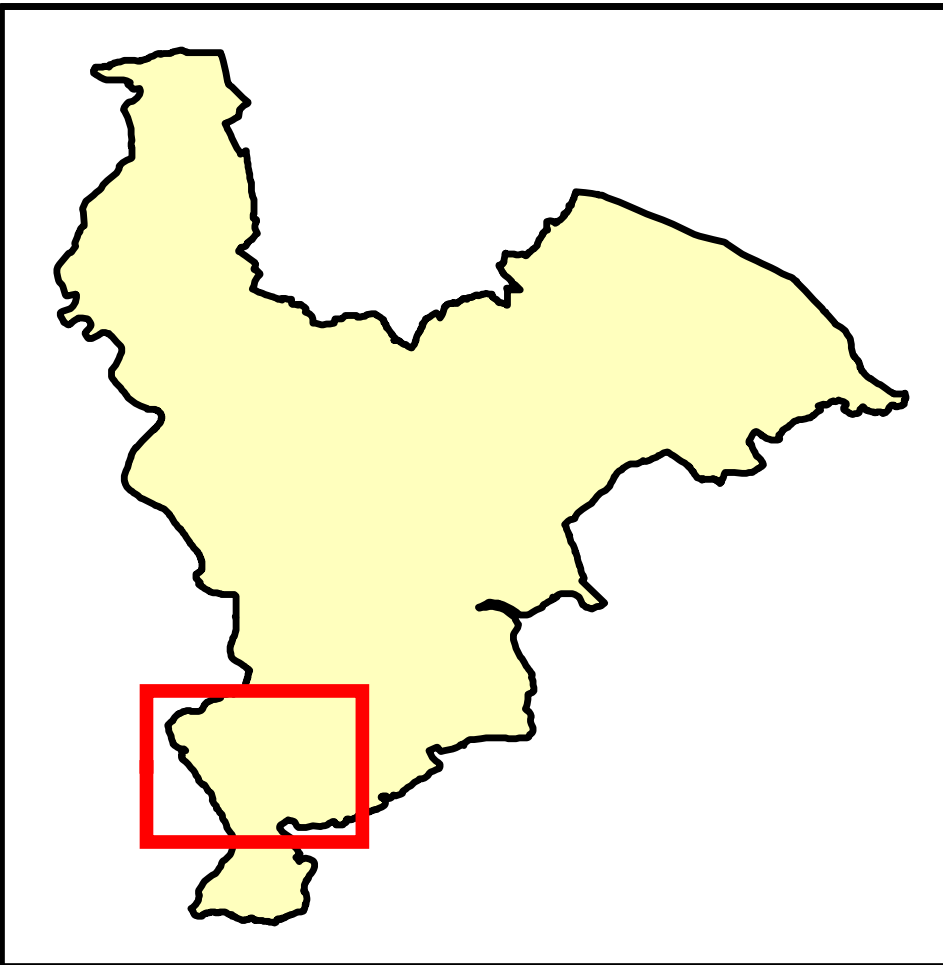


Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56
Conception : DHI
Date : Septembre 2011

0 25 50 100
Mètres

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

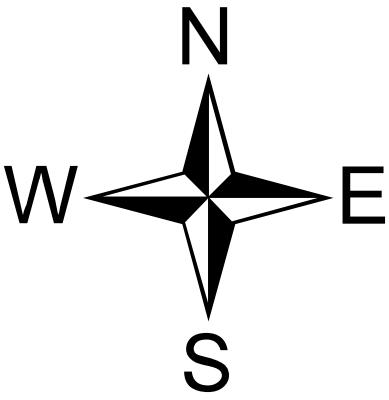
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

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

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

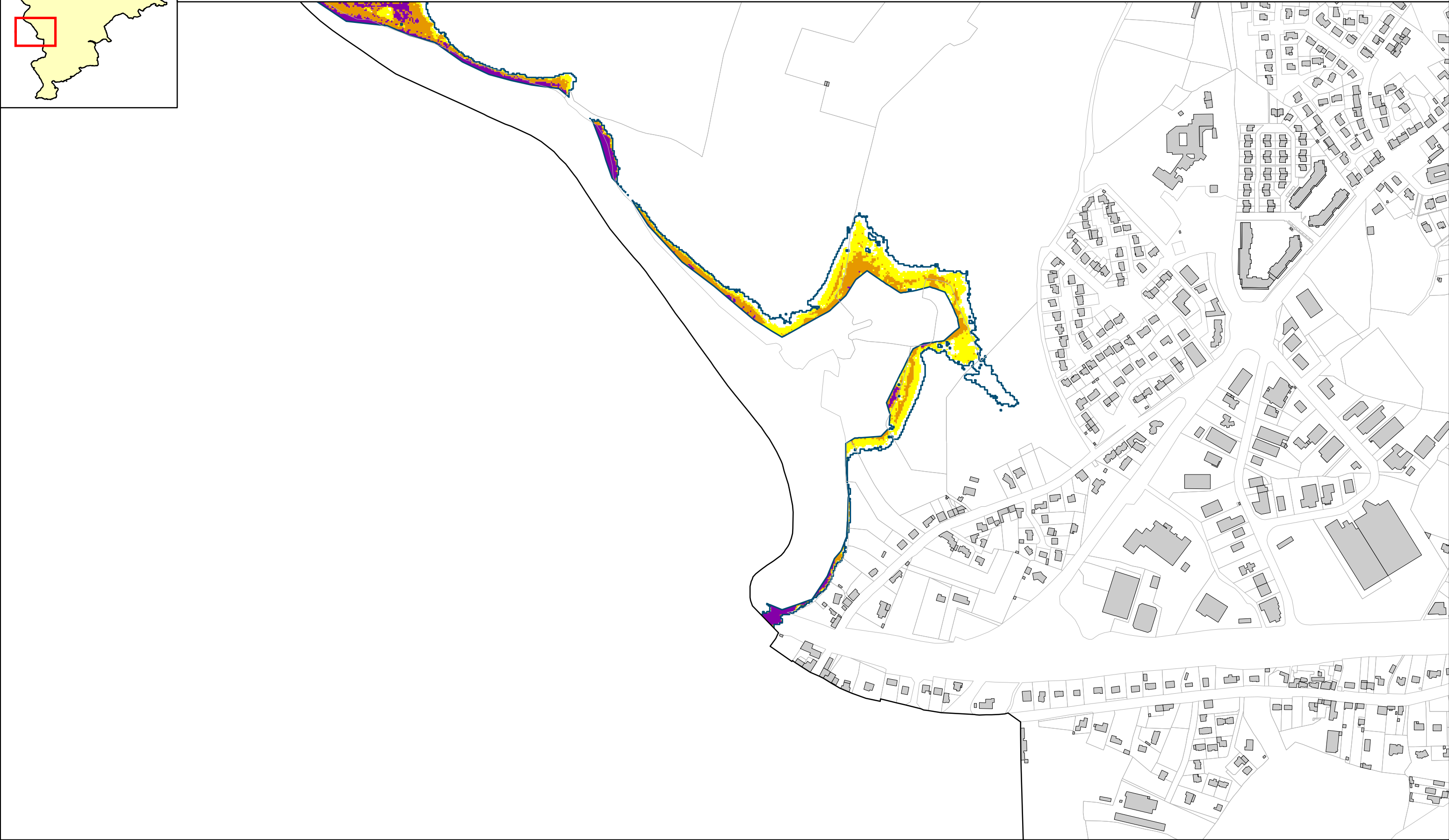
Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

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

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

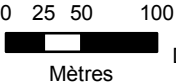
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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

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



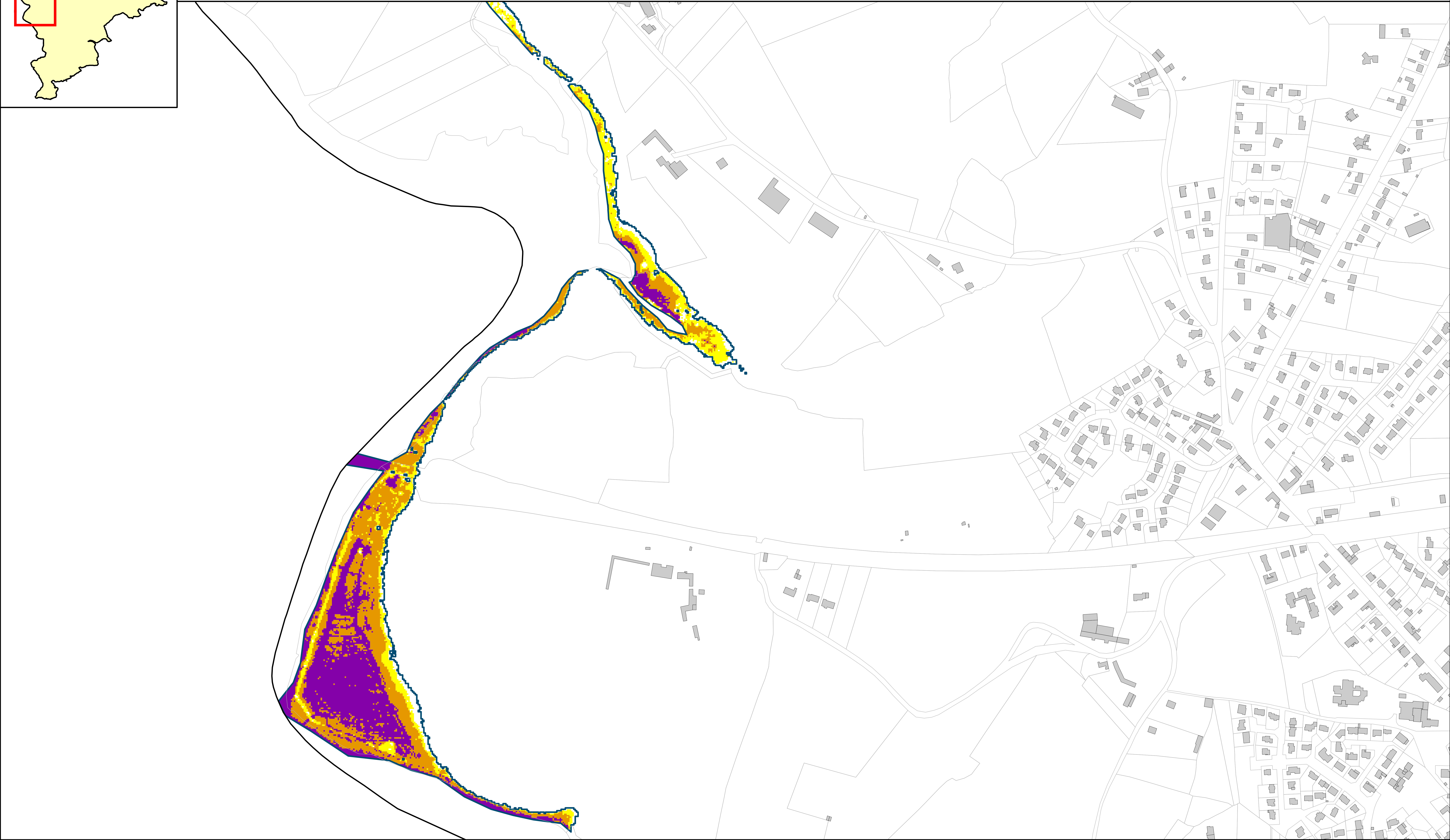
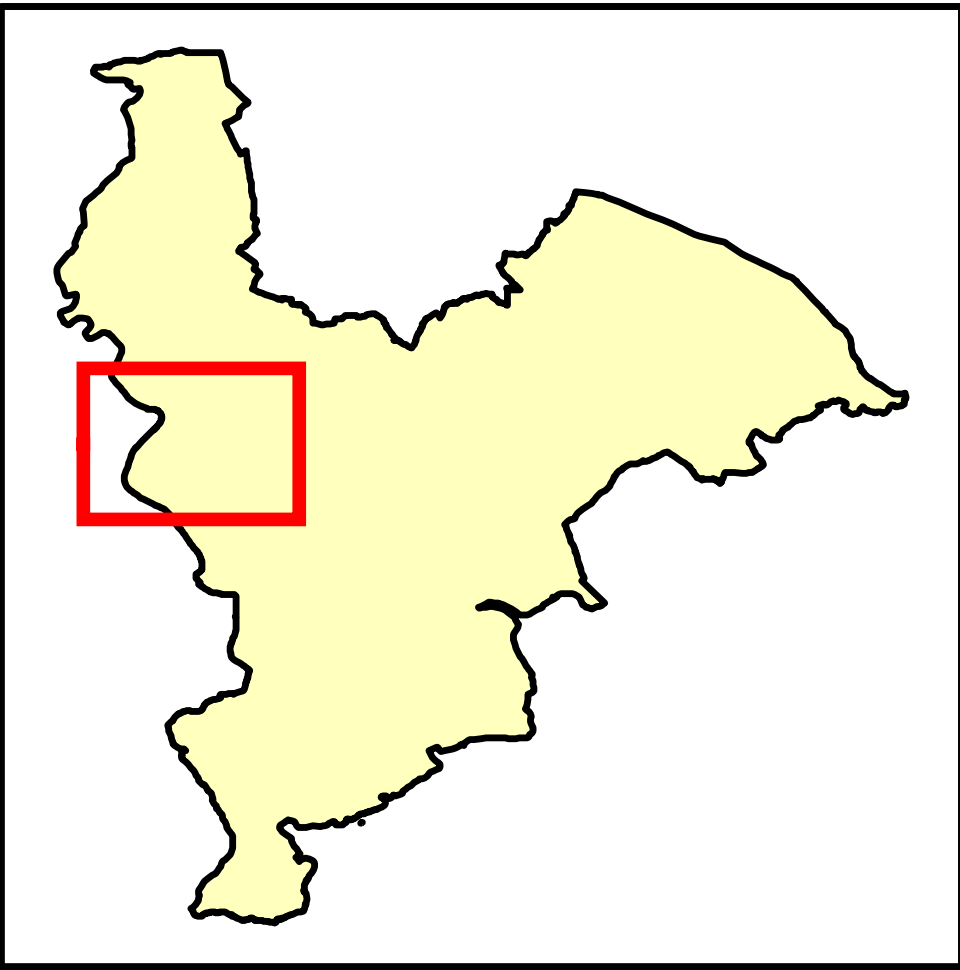
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI
Date : Septembre 2011

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

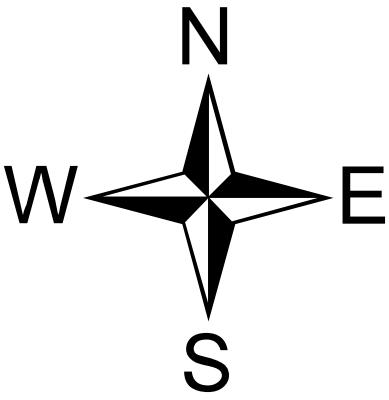
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

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

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



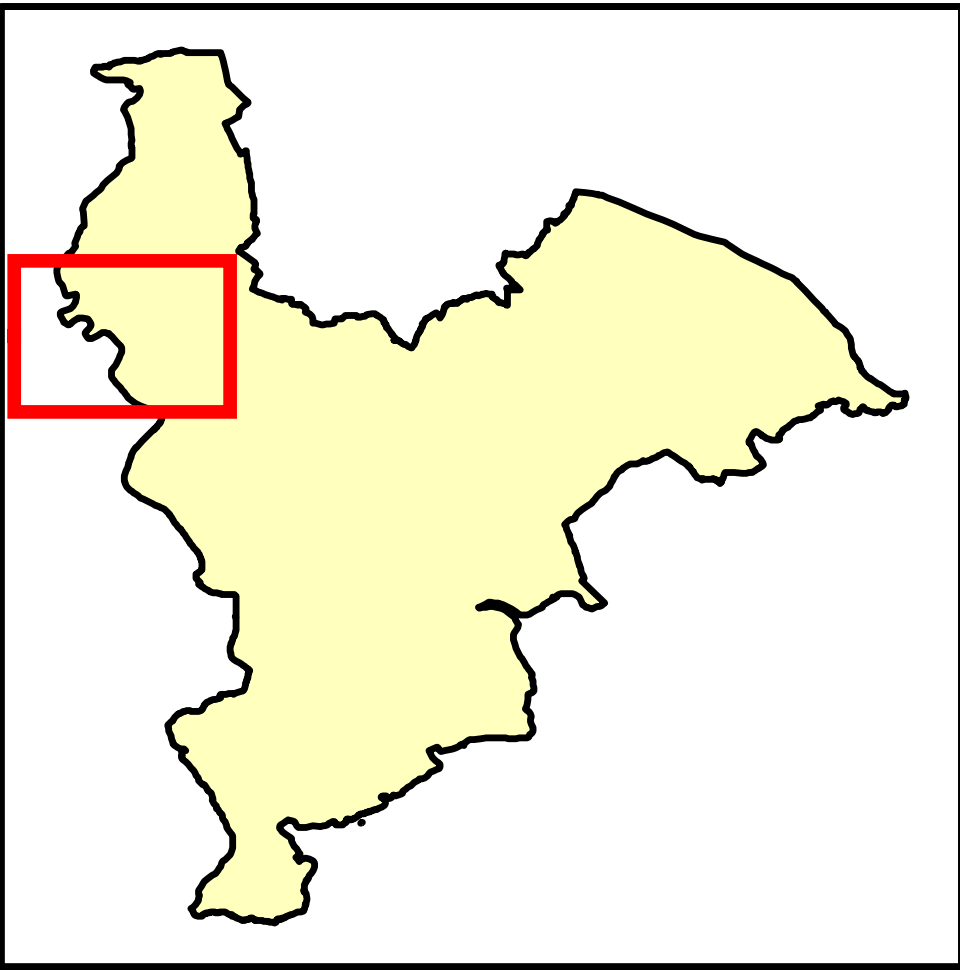
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

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

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

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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

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

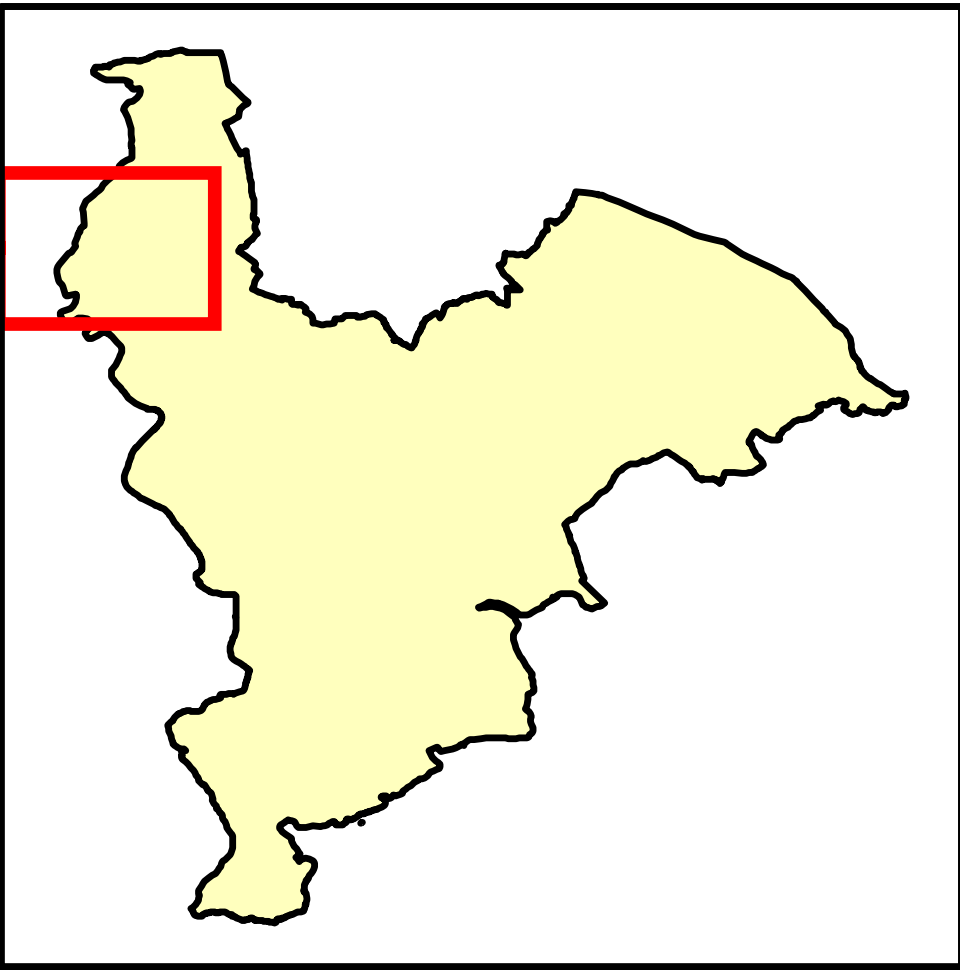
W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

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

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

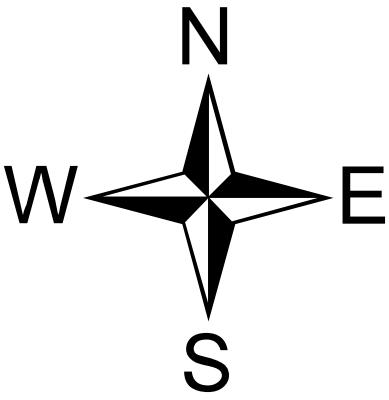
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

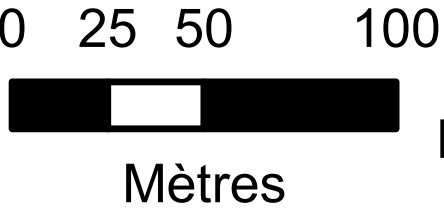
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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

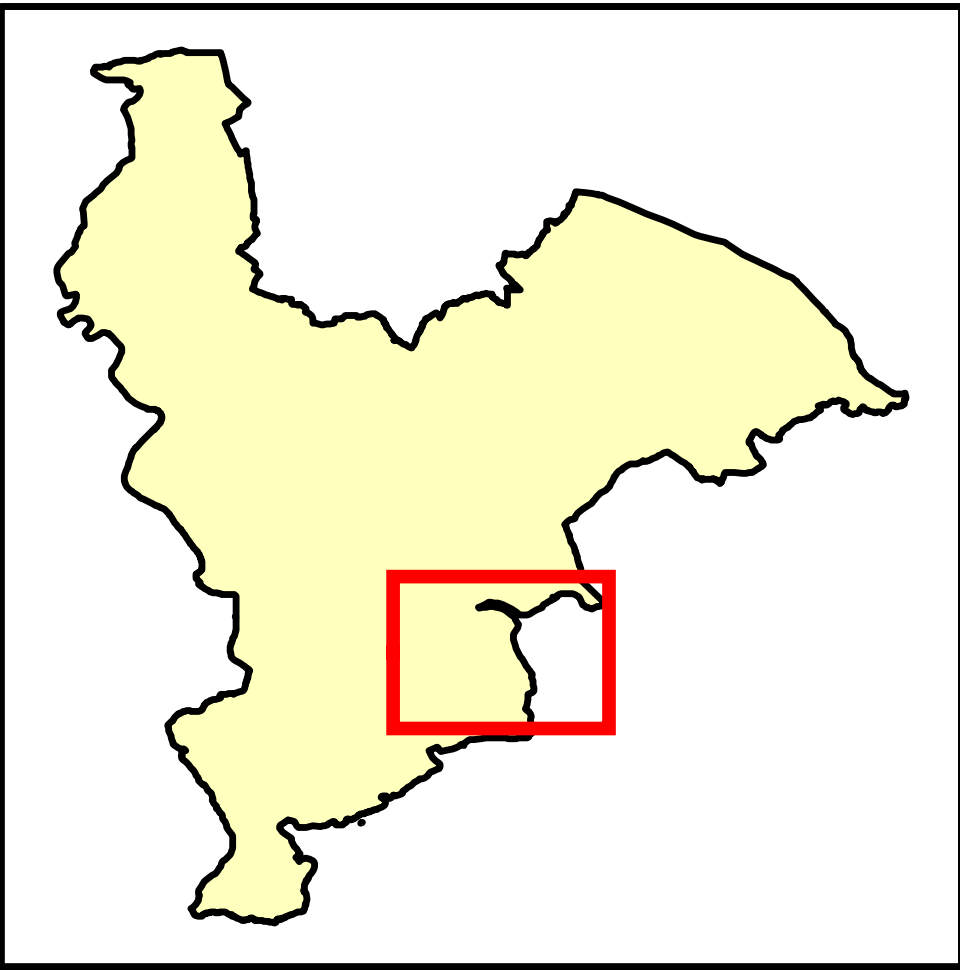
● Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



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



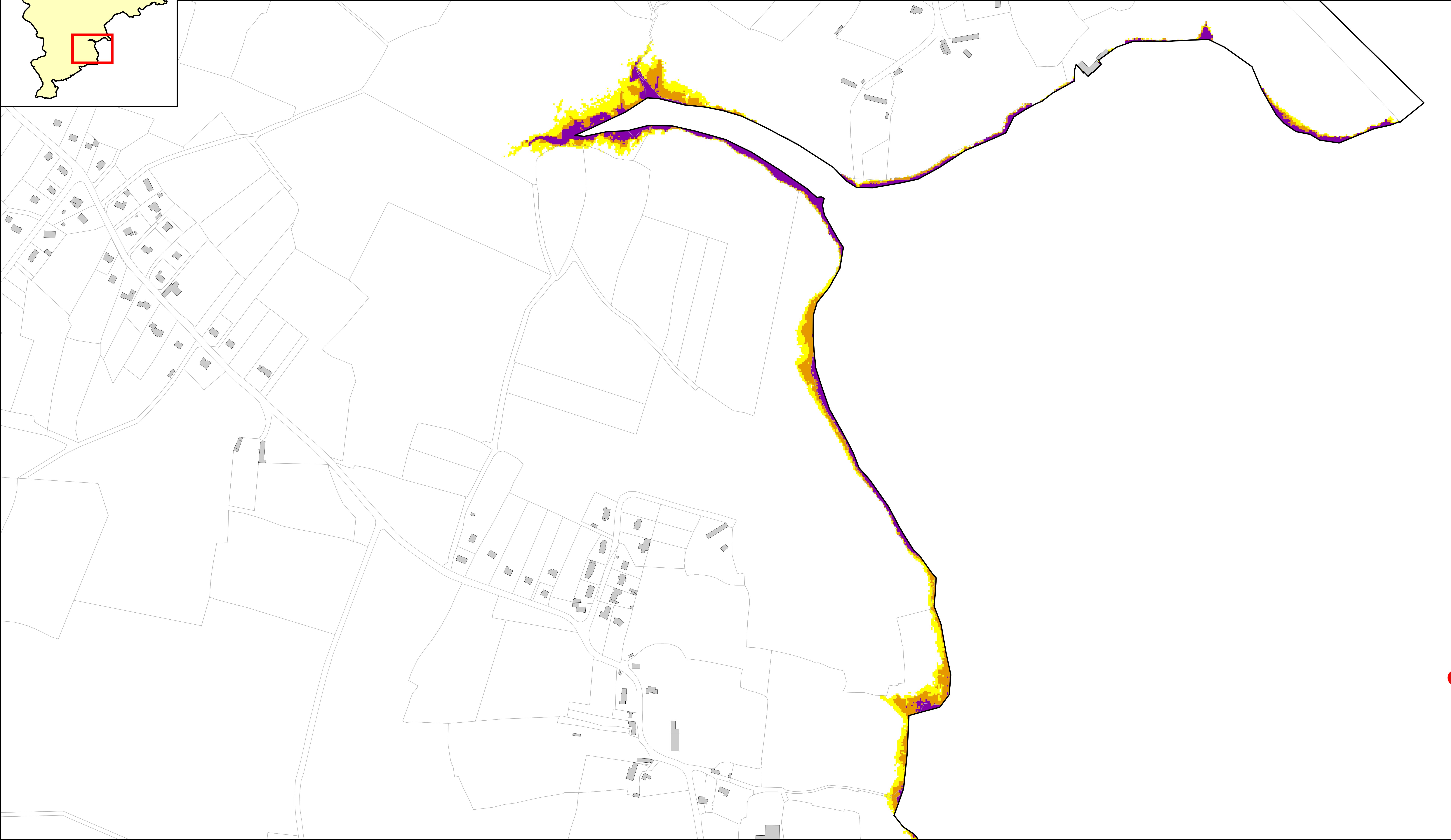
Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



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 : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")

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

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

0 25 50 100
Mètres

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

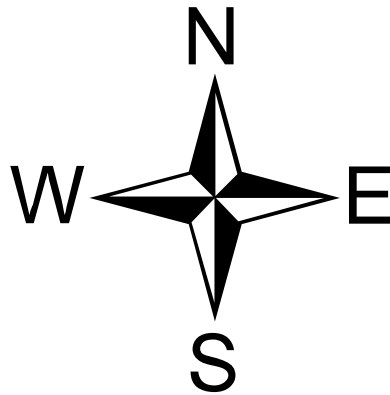
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- 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")

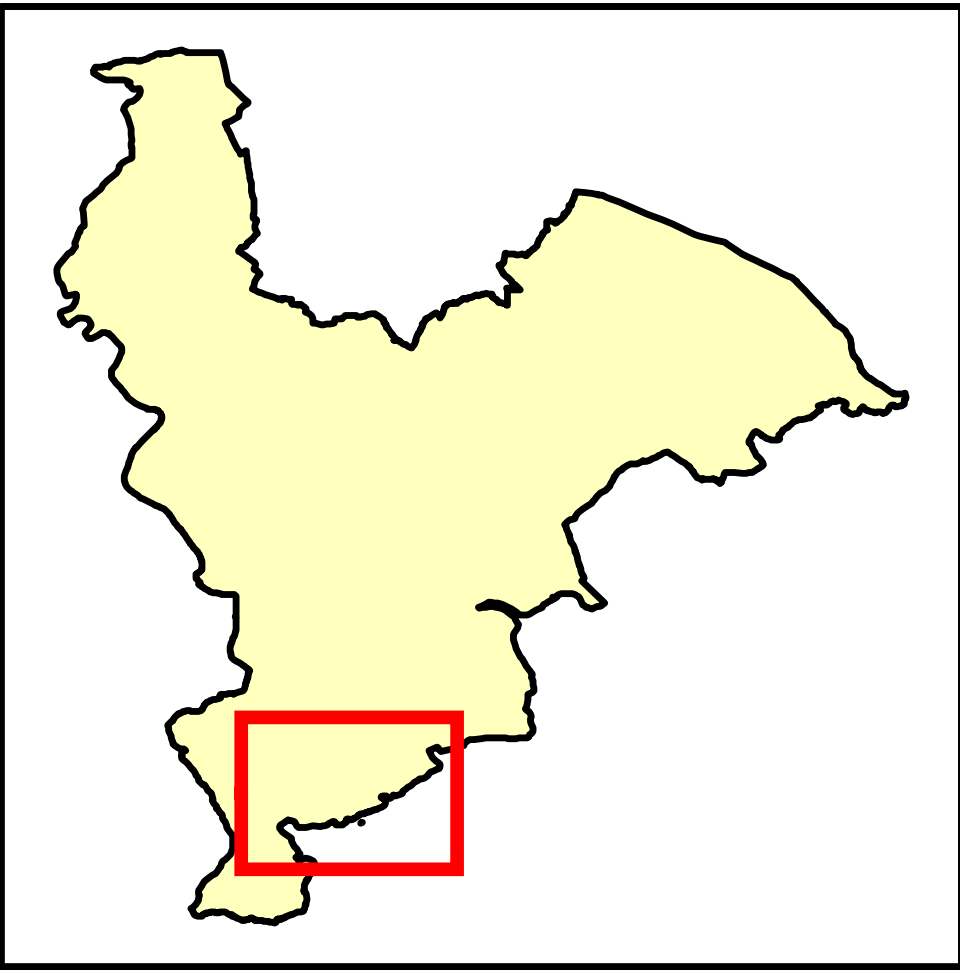
Niveau centennal considéré : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")



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 Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC202401805-DE



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

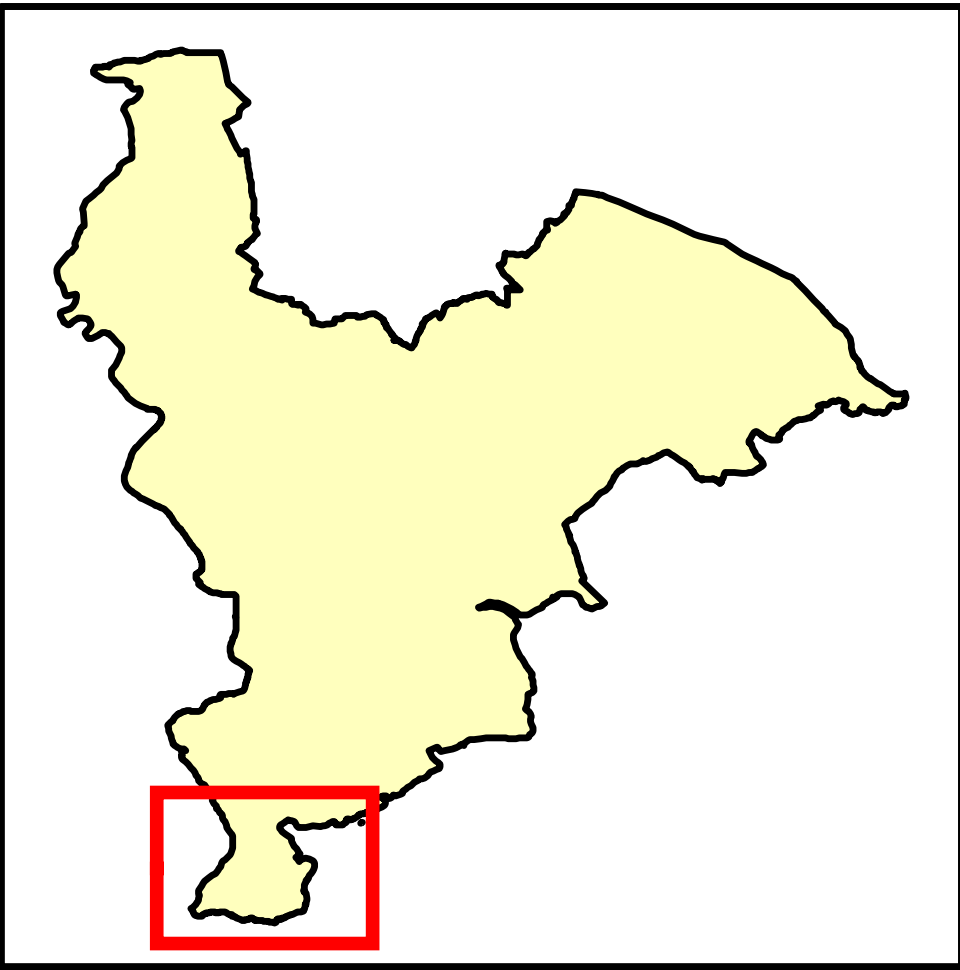
Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

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

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

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

0 25 50 100
Mètres



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

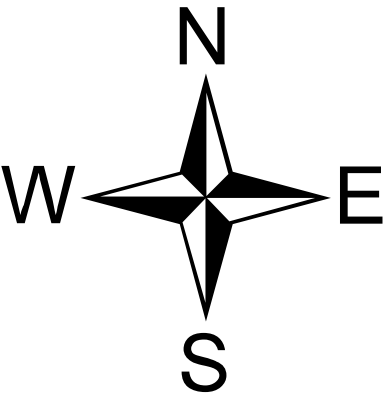
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- 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 : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")



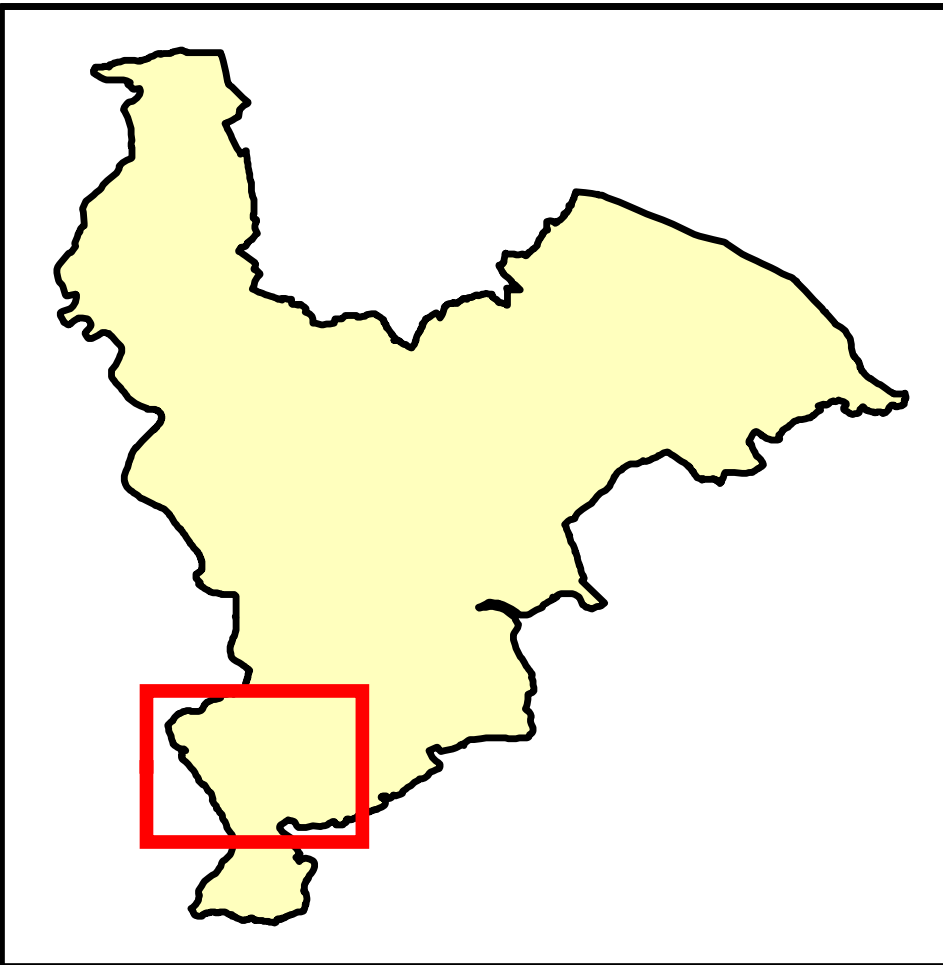
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

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

Commune de Pluneret



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

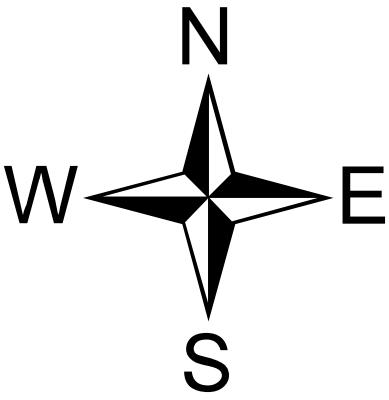
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- 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")

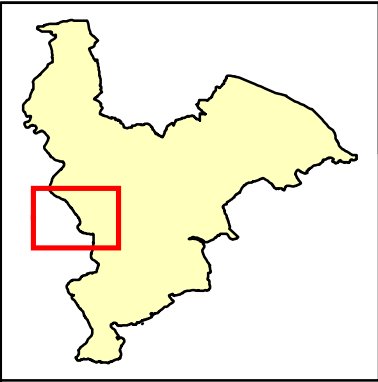
Niveau centennal considéré : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")



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

0 25 50 100
Mètres

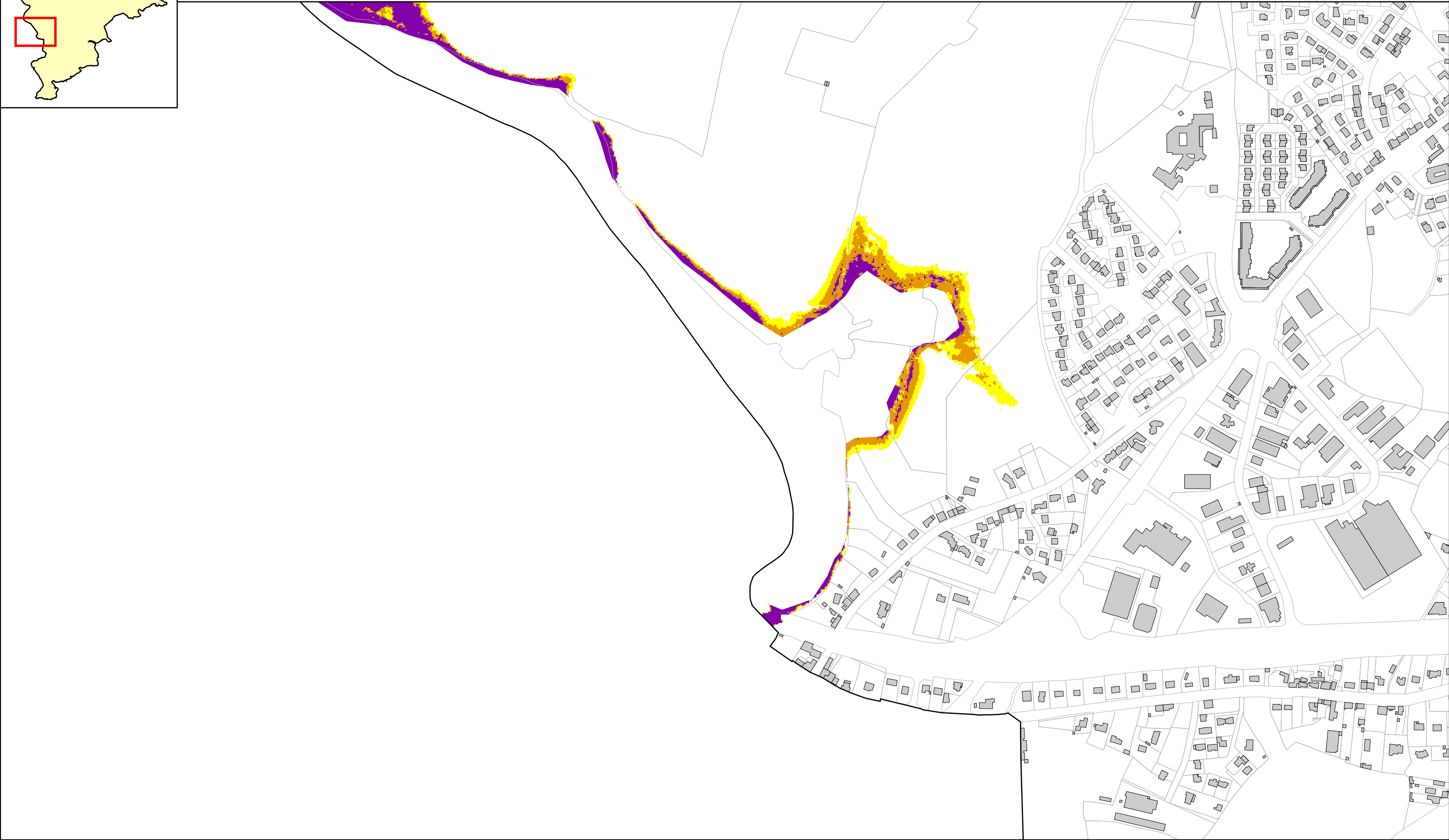
Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



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 : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")

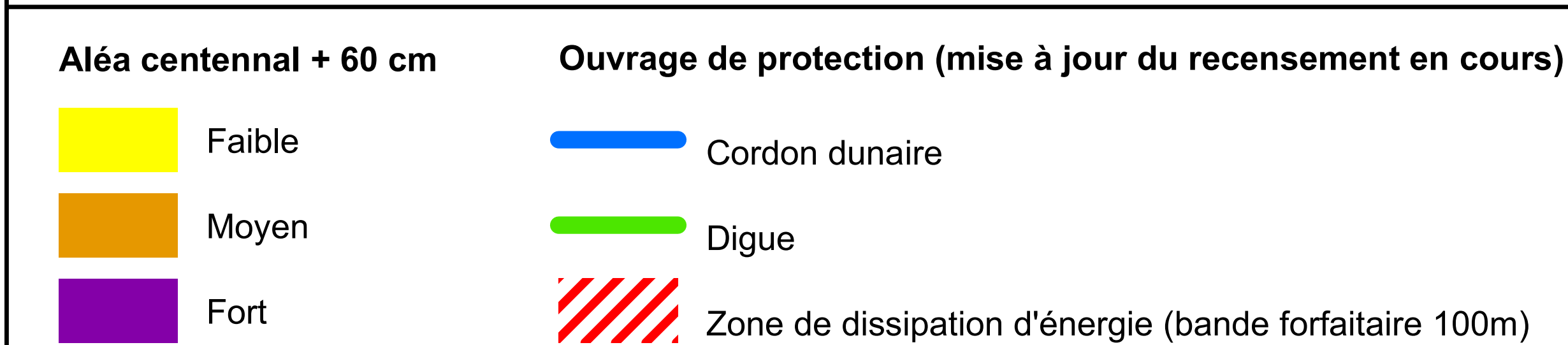
W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

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

0 25 50 100
Mètres


Conception : DHI
Date : Septembre 2011



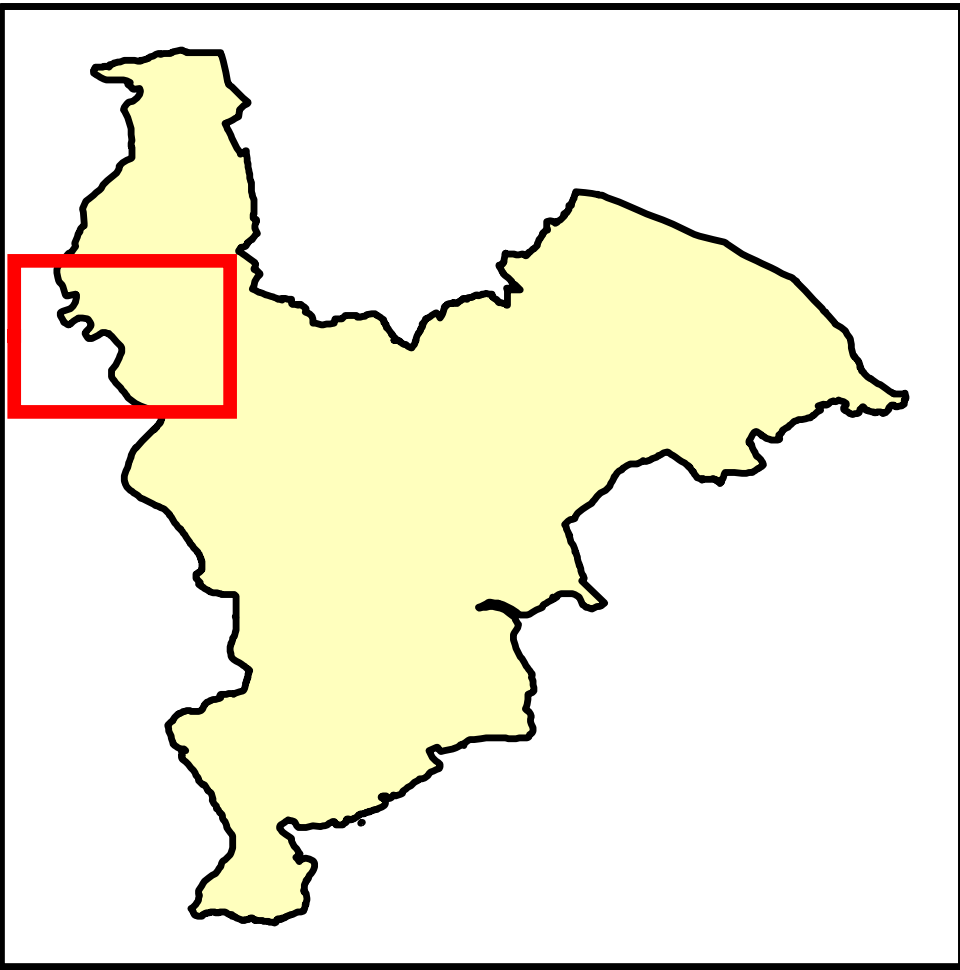
● Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



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

0 25 50 100

Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011



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

Commune de Pluneret

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Révisé en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC202401805-DE



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

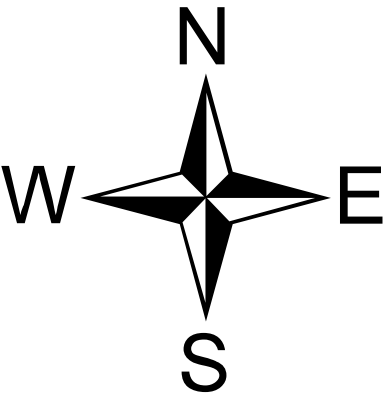
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

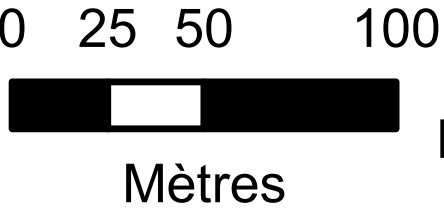
- Parcelle
- Bâtiment

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

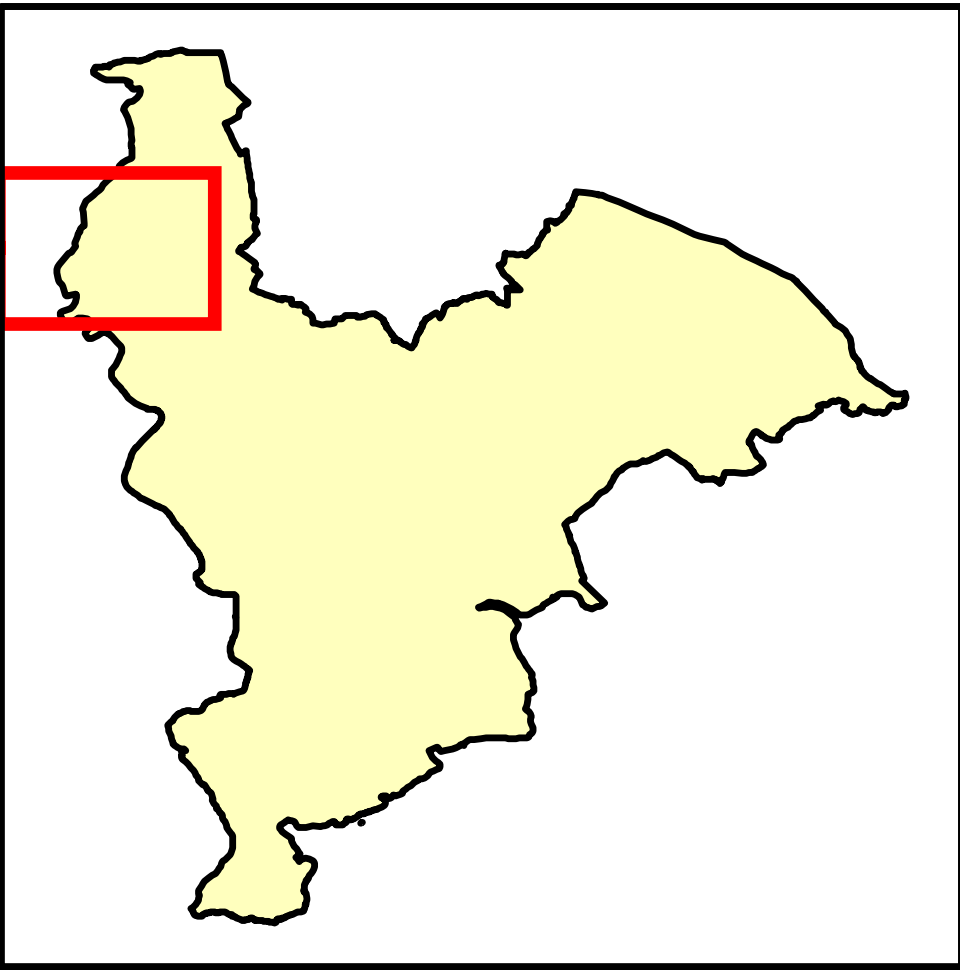
Niveau centennal considéré : entre 3.10 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pluneret")



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



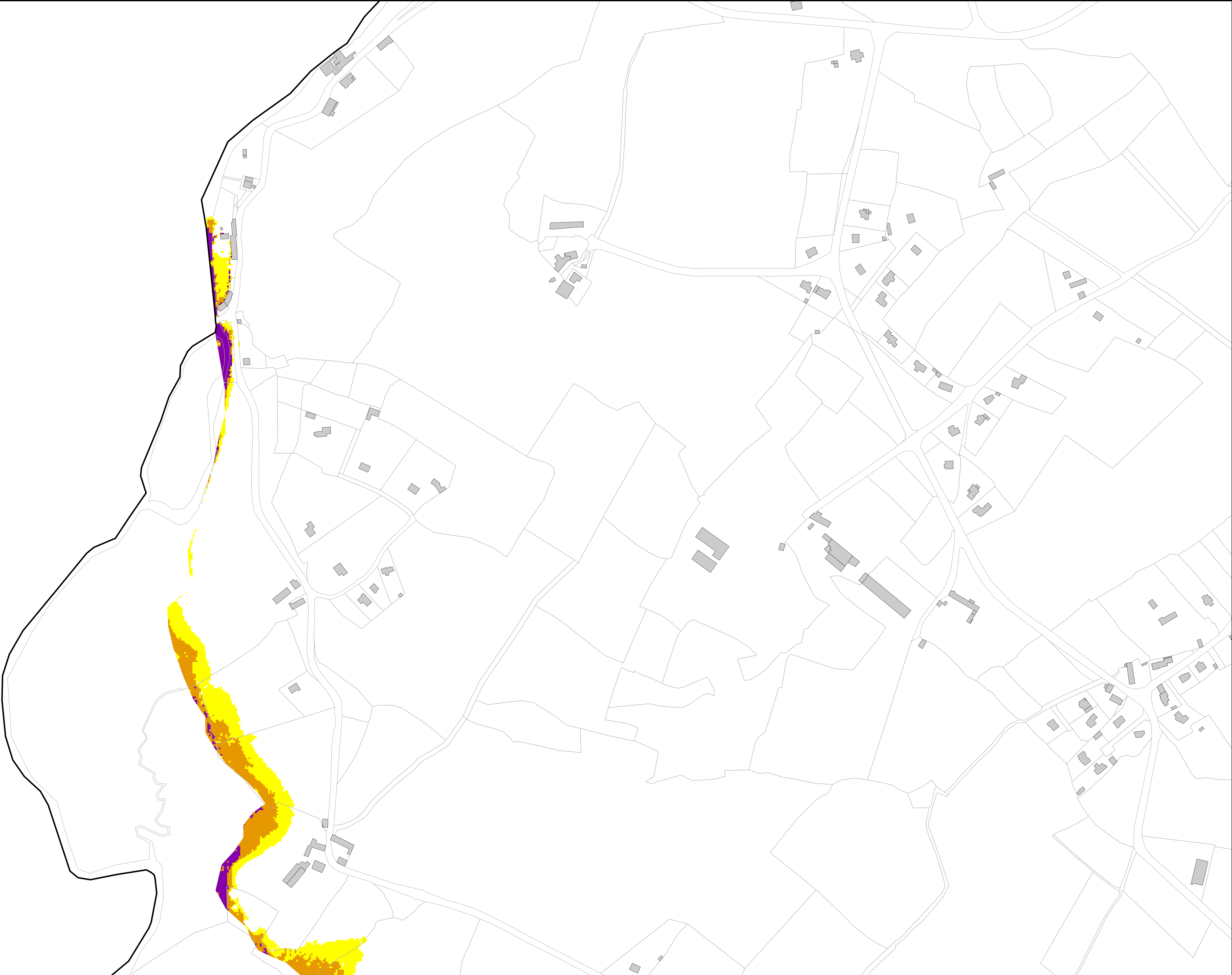
Conception : DHI
Date : Septembre 2011






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

Commune de Pluneret




Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE


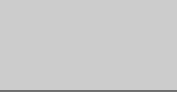



Aléa centennal + 60 cm

-  Faible
-  Moyen
-  Fort

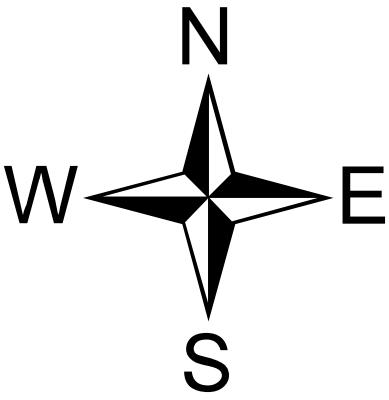
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

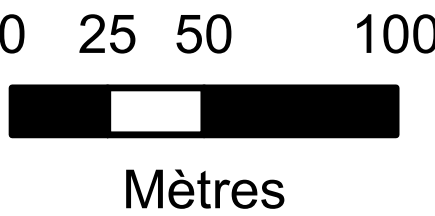
-  Parcelle
-  Bâtiment

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

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



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



Conception : DHI
Date : Septembre 2011