



Commune de Quéven



*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du  
Conseil municipal du 18 juin 2015*  
Le Maire, Marc BOUTRUCHE



# REGLEMENT ECRIT

## Plan local d'Urbanisme

**PLU approuvé le 21 septembre 2007**

Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012

Modification n°1 approuvée le 6 décembre 2012

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité  
du PLU décidée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013

Modification n°2 approuvée le 18 décembre 2012

**Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juin 2015**



*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT ECRIT

### SOMMAIRE

	Page
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	27
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	37
Chapitre III Règlement applicable aux zones Uc	49
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Ui	59
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	69
Chapitre II Règlement applicable à la zone 1AUz	81
Chapitre III Règlement applicable aux zones 2AU	89
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	95
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	107
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nh	117
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nr	123

## **ANNEXES du REGLEMENT**

<b>Annexe A</b> : Liste des emplacements réservés	131
<b>Annexe B</b> : Définitions techniques	133
<b>Annexe C</b> : Aspect architectural des constructions : recommandations	135
<b>Annexe D</b> : Clôtures : recommandations	137
<b>Annexe E</b> : Cartes des zones basses de submersion marine	139

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

**ARTICLE 1**      **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

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

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles :**

⇒ **R 111-2** : 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 publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

⇒ **R 111-4** : 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 ;

⇒ **R 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

⇒ **R 111-21** : 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**b. 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 »,

– les dispositions de la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes modifiée par les lois n° 99-588 du 12 juillet 1999 et n°001208 du 13 décembre 2000,

– les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30/05/1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Est concerné le lotissement « Le Domaine de Valquéven » autorisé le 28 février 1990,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain le 12 juin 2009 dans les zones urbaines et d'urbanisation futures.
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibérations du Conseil Général en dates du 16 juin 2000 et 19 mai 2004 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- du périmètre de la ZAC du Mourillon délimité sur le plan, créée par arrêté préfectoral du 16 juillet 1979 et approuvée par arrêté préfectoral du 7 mai 1981, modifiée par arrêté préfectoral du 22 octobre 1981 et par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 1986,
- du périmètre de la ZAC de Croizamus délimité sur le plan, créée par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> février 2008 et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 février 2009,
- du règlement de voirie de la commune de Quéven approuvé le 24 novembre 2006 (Conseil Municipal),
- du règlement général d'assainissement approuvé le 28 février 1983 (CM),

- du règlement de publicité applicable aux enseignes, approuvé par arrêté municipal le 8 juillet 1993.
- du schéma directeur des eaux pluviales dont l'étude réalisée en 2002 précise notamment les périmètres des bassins versants de la commune (voir plan dans les annexes graphiques du dossier du PLU).
- de la Charte de qualité des enseignes et vitrines applicable aux bâtiments situés dans la rue Jean Jaurès (Conseil Municipal du 23 septembre 2005).

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

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) 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.

#### **b) 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 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **c) 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 ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **d) 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.

**e) Les secteurs Nh et Nr** qui concernent spécifiquement les hameaux de la commune.

## **ARTICLE 4      ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L123-1-9 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
- 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 l'accessibilité des personnes handicapées.

## **ARTICLE 5      DEFINITIONS**

### **• Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

### **• Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

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 des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

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

- **Dépendance** : Construction de faible emprise **détachée** de la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Seront désignés par le terme « Abri de jardin » dans le présent règlement les dépendances démontables telles que les serres de jardinage et les abris de jardins préfabriqués.
- **Annexe** : Construction de faible emprise **accolée** à la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

## **ARTICLE 6    DENSITE**

### **I. Emprise au sol (Article R. 420-1 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.

### **II. Surface de plancher (articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme)**

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

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

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

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

---

#### **IV. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que le permis a été demandé dans les deux ans à compter du sinistre.

#### **ARTICLE 7      INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (•) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

• *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).*

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

#### **ARTICLE 8      OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

– d'ouvrages techniques (transformateurs, station d'épuration, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

– et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

#### **ARTICLE 9      PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00), (loi validée du 27 septembre

1941 – Code du Patrimoine : article L 521-1 et suivants- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004)

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## **ARTICLE 10 ESPACES BOISES**

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

– Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

## **ARTICLE 11 - ESPACES D'INTERET PAYSAGER, PROMENADES URBAINES ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DU L.123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Le plan de zonage du PLU comporte des emprises dénommées « Espaces d'intérêt paysager » ainsi que le tracé indicatif des promenades urbaines existantes et à créer.

La transformation d'une partie de ces espaces peut être autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise initiale, sous réserve de présenter un intérêt général.

Les abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les haies et talus à protéger au titre du L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique. Tous travaux ayant pour effet de les détruire ou de les modifier doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **ARTICLE 12 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », 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 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

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

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L.146-4-I.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

- Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au règlement 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 (article R111-2 du Code de l'Urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique)

## **ARTICLE 13 - STATIONNEMENT**

### **Véhicules automobiles** :

#### **1. Rappel**

La place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>.

Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.

Les aires de stationnement doivent être plantées (1 arbre pour 4 places) et répondre aux caractéristiques suivantes : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m.

5 % des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur : 3,30 m).

Pour les établissements recevant du public, il sera aménagé au minimum une place par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

#### **2. Pour les constructions à usage d'habitation**

##### a) Maison individuelle :

2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Dans les lotissements et groupements d'habitation, une place de stationnement pour 3 habitations doit être prévue pour les visiteurs, exceptée en zone 1AUz.

##### b) Bâtiment collectif :

1 place de stationnement doit être réalisée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de une place par logement.

La moitié de ces places au moins doit être couverte.

c) Construction existante :

En secteur Ua, les constructions existantes ne sont pas soumises à la règle de stationnement sur les places couvertes.

d) Logement locatif :

Pour les logements locatifs individuels ou collectifs, financés par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement exigible est de une place par logement.

Dans le cas d'un bâtiment existant, les logements sont exonérés d'obligation de stationnement.

**3. Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics administratifs)

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'immeuble.

**4. Pour les établissements industriels ou artisanaux**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**5. Pour les établissements commerciaux**

a) Commerces courants de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement.

b) Commerces et centres commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

La surface réservée au stationnement ne devra pas être supérieure à 1,5 fois la surface du commerce.

c) Hôtels et restaurants.

1 place de stationnement pour 2 chambres doit être réalisée.

Les restaurants sont assimilés aux commerces courants de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

#### **6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques**

1 place de stationnement doit être réalisée pour 2 lits.

#### **7. Pour les résidences de personnes âgées**

1 place de stationnement pour 4 logements doit être réalisée.

#### **8. Pour les résidences de tourisme**

1 place de stationnement par logement doit être réalisée.

#### **9. Pour les établissements d'enseignement**

a) Ecoles maternelles, Etablissements du 1er degré et 2ème degré.

1 place de stationnement par classe doit être réalisée.

b) Etablissements d'enseignement pour adultes.

40 places de stationnement pour 100 personnes (élèves et personnel) doivent être réalisées.

Toutefois, lorsque le terrain est desservi par les transports en commun, le nombre de places est ramené à 25.

#### **10. Equipements publics à vocation sportive ou culturelle**

Pour tenir compte de la possibilité d'utiliser les disponibilités du domaine public, aucune place n'est imposée.

#### **11. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 et suivants) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'il existe sur le terrain faisant l'objet d'un projet un bâtiment destiné à être démolé, les places liées audit bâtiment, calculées selon les critères définis au présent article, sont déduites du nombre de places à prévoir pour le projet.

**Stationnement des deux roues :**

Une place de stationnement par logement, d'une superficie d' 1,50 m<sup>2</sup>, doit être prévue pour les opérations réservées à de l'habitat.

Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts.

#### **ARTICLE 14      LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION ET DE SES EFFETS.**

Sur l'ensemble du territoire de la commune, toute opération d'urbanisme modifiant le degré d'imperméabilisation du sol devra être menée de façon à ne pas engendrer de débit supérieur à celui d'une zone en l'état globalement et par exutoire.

Est défini comme zone en l'état, une zone de surface équivalente et de coefficient d'imperméabilisation (C) égal à 0.2.

La pluviométrie à prendre en compte par unité de surface est de 350 litres/hectares/seconde.

Pour toute opération de construction, le raccordement et l'évacuation des eaux pluviales doivent respecter les dispositions suivantes :

✓ Si le débit maximal engendré est supérieur à 6 litres /seconde avec un rejet destiné au caniveau, le débit devra être écrêté à cette valeur. Si l'opération bénéficie d'un raccordement au réseau, le calcul se fera suivant la procédure ci-dessous :

Exemple de procédure : Soit un terrain à construire de 4800 m<sup>2</sup> comprenant 4000 m<sup>2</sup> de surfaces imperméables et 800 m<sup>2</sup> d'espaces verts :

Le coefficient d'imperméabilisation moyen est de :

$$C_m = \frac{4000.1 + 800.0,2}{4800} = 0.866$$

le débit engendré par la zone est donc de :

$$Q = 350l/ha/s \cdot 0.866 \cdot 480ha = 1451/s$$

Q > 6l/s ; il faut donc envisager un stockage.

Le débit de fuite correspond alors au débit de la 'zone en l'état' soit :

$$q_f = 350l/ha/s \cdot 0,2 \cdot 480ha = 33.6l/s$$

Ce qui mène à un bassin de volume égal à 29 m<sup>3</sup>

Si l'opération ne dispose que d'un raccordement possible au caniveau, le débit de fuite est de 6l/s maxi et le volume du bassin est alors de 69 m<sup>3</sup>

Nota : La méthode de calcul des volumes de rétention est expliquée page suivante.

## METHODE DE CALCUL DES BASSINS DE RETENTION

La méthode de calcul utilisée est une traduction arithmétique des abaques de la circulaire interministérielle de juin 1977 (méthode des volumes).

L'expression analytique est la suivante : (Desbordes, 1975 ; Guide Technique de l'Assainissement, 1995 ; Régis Bourrier, Les réseaux d'assainissement, 1997).

$$V(qs, T) = 10 \left( \frac{-bqs}{1+b} \right) \left( \frac{qs}{a(1+b)} \right) (1/b) CA$$

Dans laquelle :

V est le volume du bassin en m<sup>3</sup>

A est la superficie du bassin en ha,

qs est le débit de fuite en mm/mn

C est le coefficient d'imperméabilisation

a et b les paramètres de la formule de Montana  $I(t, F)_{(mm/mn)} = atb$  donnant pour l'intervalle de référence t et la fréquence de dépassement F, l'intensité de la pluie.

Les paramètres a et b ont été calculés pour Quéven sur la base de la pluviométrie locale relevée à la station météo de Lann Bihoué entre 1971 et 2003

Les valeurs sont les suivantes (période de retour décennale) :

$$a = 5.476 \text{ et } b = -0.669$$

A titre d'exemple, en reprenant le cas évoqué pour un débit de fuite de 6 litres /seconde, il vient :

$$\text{Débit en mm/h} = (6.00.360)/(0.4800.87) = 5,172 \text{ mm/h}^2$$

(Attention, la superficie est exprimée en ha)

$$\text{Débit en mm/mn} = 5.172/60 = 0.086 \text{ mm/mn}$$

$$V(qs, T) = 10 \left( \frac{0.669 * 0.086}{1 - 0.669} \right) \left( \frac{0.086}{5.476(1 - 0.669)} \right) \left( \frac{1}{-0.669} \right) 0.87.48$$

$$V(qs) = 10.0,17380.0,0474 - 1.4950.0,4176 = 69.27m^3$$

### Cas particulier de l'infiltration :

L'infiltration dans un terrain peut être envisagée sous respect des autres contraintes (absence de périmètre de protection autour d'un puits, risques pour les sous-sols des maisons voisines)

Quoique très satisfaisante du point de vue hydraulique, cette solution ne saurait, sauf accord préalable, soustraire des surfaces au calcul théorique des rejets au caniveau ou des dispositions compensatoires. Du fait de l'évolution des contraintes du voisinage, cette solution ne peut être considérée comme pérenne.

Par ailleurs, en aucun cas, les dispositifs de récupération des eaux de gouttières ne peuvent être assimilés à des bassins de retenue (cela supposerait qu'ils sont toujours vides au moment des précipitations).

## **ARTICLE 15      PROTECTION DU MILIEU RECEPTEUR**

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 rappelle les enjeux de la gestion de la ressource en eau en précisant qu'une gestion équilibrée « vise à assurer la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales. » (Art.2)

La ville de Quéven, ouverte sur la rade de Lorient par la rivière du Scorff, possède aussi des ruisseaux remarquables (ruisseaux du Scave, du Laën notamment), doit être attentive au respect de la qualité du milieu naturel dans lequel peuvent être rejetées de manière chronique ou accidentelle des substances de nature à nuire à la qualité et à la diversité du milieu aquatique.

Les installations industrielles, mais aussi les simples particuliers, sont concernés par ce sujet et les prescriptions qui suivent s'appliquent à chacun dans l'usage qu'il peut faire des dispositifs de rejets, en particulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont dirigées en général au caniveau de la rue et collectées par un réseau spécifique pour être rejetées directement au milieu naturel. Toute substance introduite directement ou indirectement dans ce réseau se dirige donc, sans traitement, vers la rade, les étangs ou les ruisseaux.

L'article 22 de la Loi du 3 janvier 1992 sur l'Eau précise :

« Il est interdit de rejeter dans les eaux superficielles, souterraines ou les eaux de la mer.../... directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions ont entraîné, même provisoirement, des effets sur la santé ou des dommages à la flore ou à la faune. »

Sont interdits les rejets au caniveau ou au réseau d'eaux pluviales par ex., les substances telles que les peintures, les colles, les ciments, les hydrocarbures, les huiles et graisses, les produits d'entretien à base d'acides ou de soude caustique, les trop pleins de séparateurs à graisses ou à hydrocarbures, et d'une manière générale toutes les substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

D'autre part les terrassements importants par excavation ou par reprise de terres ou de remblais préalablement stockés ne doivent pas entraîner vers le réseau public de dépôts de particules susceptibles de se déposer dans les collecteurs et de nuire à la qualité des milieux naturels (photosynthèse perturbée par l'opacité des eaux).

### **Rejets dans les réseaux d'eaux usées :**

De même, les substances énumérées ci-dessus ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'eaux usées car celui-ci est destiné à recueillir les eaux usées domestiques et, sous certaines conditions, les effluents issus des activités industrielles.

## **ARTICLE 16    AMENAGEMENTS SPECIFIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. La conformité à la norme XP P 16-441 ou l'avis favorable d'un organisme agréé, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 5.3.0 de la nomenclature de la loi sur l'Eau rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de pré traitement des eaux de ruissellement aptes à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par ex.) il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de vannes de coupures posées avant raccordement sur le réseau public.

## **ARTICLE 17    RACCORDEMENTS DES INDUSTRIELS**

### **1 - Raccordement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel (Voir art. 14 ci-dessus).

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées de débourbeurs et de séparateurs à hydrocarbures conformément à la réglementation. De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets graisseux etc.)

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées stipule dans son article 9 :  
« Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage etc., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. »

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques, etc.), les dispositions énoncées à l'article 7 seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables)

Tous les systèmes de pré-traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

## **2 - Raccordement des eaux usées :**

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique<sup>1</sup> ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent se faire suivant les deux cas de figure ci-dessous).

1 -Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, et est acceptable par le système épuratoire de la collectivité, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux stipulations de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2 -Si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses), les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention de déversement spécial » signée par la Collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôles que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

## **ARTICLE 18 ZONES HUMIDES**

Les zones humides ainsi que les zones non humides dont la gestion a un impact sur la préservation des zones humides sont répertoriées sur le règlement graphique et dans le rapport de présentation du PLU.

Dans ces zones ainsi qu'à leurs abords, sont interdits :

### **A- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes à l'exception des :**

1. travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
2. de mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,
3. cheminements piétonniers et cyclables et es sentiers équestres non cimentés, non bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier « loi sur l'eau » devra être déposé au service de la Police de l'eau de Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

### **B- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :**

---

<sup>1</sup> Un effluent de type domestique avoisine les valeurs suivantes : DCO=900 mg/l ; DBO<sub>5</sub>=360 mg/l ; MeS=600 mg/l.

1. comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
2. création de plans d'eau et bassin d'orage,
3. travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
4. boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
5. retournement des prairies.

Des mesures compensatoires peuvent alors être établies préférentiellement par la réhabilitation d'une zone humide de même type et, en surface, conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE 19      LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Dans les zones U et AU définies au règlement graphique, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en individuel pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les lotissements de 20 lots et plus.

Le coût encadré et le coût abordable seront définis par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération chaque année.

## **ARTICLE 20      CARTES DE ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE (ANNEXE E)**

### **a) Objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation**

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

- Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quelque soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

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

### **Base juridique :**

**L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).**

#### **b) Secteurs d'application de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation**

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 + 60 cm afin de tenir compte, en urbanisme prévisionnel, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011.

#### **c) Méthode d'élaboration**

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 60 cm (changement climatique à l'horizon 2100) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 3 classes :

- aléa fort : hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- aléa moyen : hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- aléa faible : hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm

#### **d) Délivrance des autorisations**

Les projets situés dans les zones d'aléas repérées sur les cartes de submersions marines devront respecter les prescriptions établies à l'annexe E. En fonction du projet (construction neuve, changement de destinations, travaux sur l'existant) des interdictions et/ou des prescriptions seront faites en fonction de l'aléa dans lequel le projet est inscrit.

Les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions spécifiques en cas de risque pour la sécurité publique (Article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

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

La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle correspond au périmètre du centre ville de Quéven.

#### **Rappels**

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que dans les « Espaces d'intérêt Paysager » figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

5- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article 421-28 du Code de l'Urbanisme,

6- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que dans les « Espaces d'intérêt Paysager » figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE Ua 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

2- Les travaux, installations et aménagements relevant des articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol.

- 3- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 4- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 5- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- 6- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- 7- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- 8- La démolition des constructions présentant un intérêt architectural,
- 9- Le comblement, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des « Dispositions Générales »).

## **ARTICLE Ua 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

## **ARTICLE Ua 3      VOIRIE ET ACCES**

### **A- Voirie**

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

⇒ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

⇒ Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **B- Accès**

⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

⇒ Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 6 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE Ua 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A- 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.

### **B- Electricité et téléphone**

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

### **C- Assainissement**

#### **1. Eaux usées à caractère domestique**

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

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

#### **2. Eaux usées à caractère industrielles**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires de photographie et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système

d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

- ⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées
- ⇒ par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### 3. Eaux pluviales

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales).

### 4. Déchets urbains

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

## **ARTICLE Ua 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Ua 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées).

⇒ La construction en retrait peut être autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE Ua 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)**

### **A) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

1- Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance par rapport à l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La continuité du bâti doit être assurée au moyen d'éléments architecturaux.

2- Au delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article **Ua10.3** (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

### **B) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

⇒ Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

⇒ Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article Ua 10.5 (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété.

### **C) Implantation spécifique des abris de jardin**

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50 mètre de celle-ci.

## **ARTICLE Ua 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

⇒ Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

⇒ Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## **ARTICLE Ua 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

⇒ L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 %.

⇒ Toutefois, l'emprise au sol des constructions comprenant des activités est portée à 100 %.

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ua 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1- Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 m.

Pour toute autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieures à 40 °)
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Ua	6 m	12 m	7 m

2- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3- La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Ua7 A 2 et B ne peut excéder 3 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

4- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

5- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

**ARTICLE Ua 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**A) Constructions**

⇒ Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont refusées ou accordées sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

⇒ En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

⇒ Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

⇒ Les bardages du pignon en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

**B) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

1) Les clôtures en bordure de l'espace public :

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

➤ un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).

➤ les talus plantés, empierrés ou non,

➤ une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

3) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul
- le mur non enduit ou peint
- les toiles, films plastiques et brandes
- les palplanches et plaques de béton

D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

**ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des « Dispositions générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

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

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

⇒ A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

⇒ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Pour les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 75 % du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 m<sup>2</sup> par logement**.

⇒ Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires

#### **ARTICLE Ua 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

⇒ Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

⇒ Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## 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** qui comprend des ensembles de constructions situés aux abords du centre-ville.

⇒ **Ubb** qui comprend les villages extérieurs et une partie du tissu urbain existant.

⇒ **Ubc**, qui comprend le pôle intergénérationnel et de l'habitat.

⇒ **Ubh** qui comprend le cœur des villages existants correspondant à des ensembles de bonne qualité architecturale.

⇒ **Ublo** qui comprend les activités sportives et de loisirs ainsi que les installations ouvertes au public liées à ces activités.

Les sous- secteurs indicés 1 et 2 sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex : Ubb1 est rattaché à Ubb). Ils sont caractérisés par une occupation plus restrictive.

#### Rappels

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que dans les « Espaces d'intérêt Paysager » figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme),

5- Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE Ub 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A) En secteur Uba, Ubb, en Ubc et Ubh.**

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.
2. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
5. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
8. Les constructions à usage agricole.
9. L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
10. Les lotissements à usage d'habitation ainsi que l'habitat groupé (groupements d'habitation, immeubles collectifs) dans la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit de Lann-Bihoué. (Article L 147-5 du Code de l'Urbanisme).
11. Le comblement, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des « Dispositions Générales »).

### **B) En sous-secteur Ubb1 et Ubh1 sont également interdits :**

1. Les voies nouvelles de circulation dont le trafic est supérieur à 200 véhicules par jour.
2. La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées "grande ligne".
3. Les constructions nouvelles quelles que soient leur nature et les extensions sauf exceptions énoncées à l'article Ub2- B et C.
4. Les terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes.
5. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **C) En sous-secteur Ubb2 et Ubh2 sont également interdits :**

1. La création d'autoroutes et de routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du Code de la Route dont le débit dépasse 2 000 véhicules par jour.
2. La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées "grande ligne".
3. Tous les Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

4. 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.
5. Les terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes.
6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.

**D) En secteur Ubh sont également interdits :**

Les constructions nouvelles ne respectant pas le caractère architectural du cœur de village concerné. Voir l'annexe C du présent règlement. (« Aspect architectural des constructions »).

**E) En secteur Ublo :**

Toute construction, installation, aménagement ou ouvrage spécifique non liés et non nécessaires à un équipement d'intérêt général ou collectif sportif ou de loisirs.

**ARTICLE Ub 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**A) En tous-secteurs Ub, excepté en Ublo :**

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
2. Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. En zone «C» des courbes isopsophiques de l'aérodrome de Lann-Bihoué, les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme,

**B) En sous-secteurs Ubb1 et Ubb2 ; Ubh1 et Ubh2 :**

1. L'amélioration, l'extension mesurée (dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la somme des extensions éventuellement réalisées ne pouvant dépasser 30 m<sup>2</sup>) ou la reconstruction de constructions existantes,
2. L'extension ou la transformation des activités existantes si les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
3. L'aménagement de voies routières existantes.

**C) En sous-secteur Ubb2 et Ubh2 :**

Les aménagements des établissements existants recevant du public sous réserve de leur maintien dans la catégorie initiale.

## **D) En Ubh :**

L'extension du bâtiment existant sous réserve de la conservation d'une harmonie (proportion ouvertures, matériaux...) avec la construction d'origine.

### **ARTICLE Ub 3      VOIRIE ET ACCES**

#### **A) Voirie**

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

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

⇒ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent par ailleurs déboucher sur un cheminement doux (piétons-vélos).

⇒ En **Ubh**, pour respecter le caractère des lieux, les voies devront comporter des bas-côtés enherbés.

#### **B) Accès**

⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

⇒ En secteur **Ublo**, le dimensionnement et le nombre d'accès seront déterminés en fonction des besoins liés à l'opération projetée, tout en permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de l'ensemble des usagers.

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

⇒ Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE Ub 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A) 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.

### **B) Electricité et téléphone**

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

### **C) Assainissement**

#### **1. Eaux usées à caractère domestique**

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

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

#### **2. Eaux usées à caractère industrielles**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### 3. Eaux pluviales

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (Voir Dispositions Générales).

### 4. Déchets urbains

- ⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.
- ⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.
- ⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.
- ⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

## **ARTICLE Ub 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A) En Uba, Ubb et Ubc :**

- ⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la voie, le garage devant respecter un recul de 5 mètres.
- ⇒ Toutefois, l'implantation avec un retrait différent, voire sans retrait, peut être autorisée ou imposée lorsqu'il existe sur les parcelles situées de part et d'autre de la construction projetée, des constructions implantées différemment, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### **B) En Ubh :**

- ⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques, les constructions doivent être implantées en limite de rue (voies privées ou publiques).

⇒ Toutefois, un recul des constructions peut être admis pour respecter les implantations dominantes propres au cœur du village concerné.

### **C) En Ublo :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de la voie.

## **ARTICLE Ub 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

1- Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions **peuvent** être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article **Ub10.3** (hauteur limitée à 3 mètres) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

3- Dans le secteur **Ubh**, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les implantations dominantes propres au village concerné.

4- Dans le secteur **Ublo**, les constructions peuvent s'implanter soit, en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

### **B) - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article Ub10.3 (hauteur limitée à 3 mètres) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété.

2- Dans le secteur **Ubh**, les constructions doivent s'implanter à une distance suffisante pour permettre la réalisation de plantations le long de cette limite pour masquer la construction concernée.

3- Dans le secteur **Ublo**, les constructions peuvent s'implanter soit, en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

### **C) Implantation spécifique des abris de jardin**

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50 mètre de celle-ci.

#### **ARTICLE Ub 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

⇒ Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

⇒ Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

#### **ARTICLE Ub 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

⇒ En zone Uba, Ubb, Ubh et Ublo, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet.

⇒ En zone Ubc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet.

⇒ Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

⇒ L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

⇒ L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ub 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1- Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 m.

Pour toute autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions, est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40°)
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

Elle est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uba	6 m	11 m	7 m
Ubb	4 m	9 m	5 m
Ubc	9 m	14 m	13 m
Ubh	4 m	9 m	5 m
Ublo	6 m	11 m	7 m

2- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3- La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Ub7 A 2 et B ne peut excéder 3 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

4- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

5- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

6- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

**ARTICLE Ub 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme."

## **A) Constructions.**

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

⇒ Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits.

⇒ Les ravalements et les modifications de façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

## **B ) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

1) Les clôtures en bordure de l'espace public :

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1, 50 mètre (portail et portillon compris).

les talus plantés, empierrés ou non,

une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

3) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4) En secteur **Ublo**, des clôtures spécifiques (pare-ballon, ...), strictement liées aux besoins des activités sportives et de loisirs, peuvent être installées en limite séparative sans limitation de hauteur.

5) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul
- le mur non enduit ou peint
- les toiles, films plastiques et brandes

- les palplanches et plaques de béton

D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

## **ARTICLE Ub 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

⇒ A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

⇒ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE Ub 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

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

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Pour les opérations de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 75 % du besoin en surface**,

seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 % du terrain d'assiette** de l'opération.

⇒ Les espaces boisés classés inclus dans le périmètre de l'opération peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

#### **ARTICLE Ub 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

⇒ Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

⇒ Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U<sub>c</sub>**

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

La zone **U<sub>c</sub>** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

⇒ **U<sub>ca</sub>** qui, compte tenu de leur situation, constituent des espaces privilégiés pour une restructuration de la forme urbaine pour des constructions édifiées principalement en ordre continu et à l'alignement.

⇒ **U<sub>cb</sub>** destinés principalement à l'habitat collectif.

#### **Rappels**

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que dans les « Espaces d'intérêt Paysager » figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

2- Les travaux, installations et aménagements relevant des articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol.

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

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

5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

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

7. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

8. Le comblement, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des « Dispositions Générales »).

## **ARTICLE Uc 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

## **ARTICLE Uc 3      VOIRIE ET ACCES**

### **A. Voirie**

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

⇒ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

⇒ Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **A. Accès**

⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

⇒ Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 6 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE Uc 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. 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.

### **B. Electricité et téléphone**

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

### **C. Assainissement**

#### **1) Eaux usées à caractère domestique**

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

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

#### **2) Eaux usées à caractère industrielles**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Commune et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### 3) Eaux pluviales

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales du Règlement).

### **4) Déchets urbains**

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

### **ARTICLE Uc 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE Uc 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ **En secteur Uc** les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

⇒ Toutefois la construction en retrait est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE Uc 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

1- Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance par rapport à l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La continuité du bâti doit être assurée au moyen d'éléments architecturaux.

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

2- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article **Uc10.3** (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

### **B) - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

⇒ Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

⇒ Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article **Uc10.3** (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété.

### **C) Implantation spécifique des abris de jardin**

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50 mètre de celle-ci.

## **ARTICLE Uc 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

⇒ Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

⇒ Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 % à condition que la moitié ou plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## **ARTICLE Uc 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ⇒ L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 %.
- ⇒ Toutefois, l'emprise au sol des constructions comprenant des activités est portée à 100 %.
- ⇒ L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Uc 10 -      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1- Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 m.

Pour toute autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40°),
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uca	9 m	14 m	10 m
Ucb	12 m	17 m	13 m

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Uc7 A 2 et B ne peut excéder 3 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

4. La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

5. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

**ARTICLE Uc 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**1) Constructions**

⇒ Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont refusées ou accordées sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

⇒ En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

⇒ Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

**B) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**1) Les clôtures en bordure de l'espace public :**

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).

- les talus plantés, empierrés ou non,

- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

3) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, films plastiques et brandes,
- les palplanches et plaques de béton.

D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

## **ARTICLE Uc 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

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

⇒ Elles doivent être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

⇒ A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

⇒ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

⇒ Lorsqu'il existe sur le terrain faisant l'objet d'un projet un bâtiment destiné à être démolé, les places manquantes liées audit bâtiment, calculées selon les critères définis au présent article, sont déduites du nombre de places à prévoir pour le projet.

## **ARTICLE Uc 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Pour les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour au moins **75 % du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 m<sup>2</sup> par logement**.

⇒ Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

#### **ARTICLE Uc 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

⇒ Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

⇒ Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui**

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

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

Elle comprend les secteurs :

⇒ **Uia** destinés aux activités et installations participant à la vie économique dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

⇒ **Uib** destinés aux activités et installations de toute nature participant à la vie économique.

#### **Rappels**

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que dans les « Espaces d'intérêt Paysager » figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **A) En secteurs Uia et Uib :**

1. Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2.
2. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
4. Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
5. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
6. Les travaux, installations et aménagements relevant des articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7. Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
8. Le comblement, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des « Dispositions Générales »).
9. La destruction des haies et talus à préserver au titre du L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repéré au règlement graphique du présent PLU.

#### **B) En secteur Uia :**

Les installations à usage d'activités non compatibles avec la proximité d'une zone d'habitat en raison des risques et inconvénients que ces installations peuvent générer pour la sécurité ou la salubrité du fait notamment de nuisances sonores, olfactives ou en matière de qualité de l'air.

### **ARTICLE Ui 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

- Les constructions, installations, équipements, ouvrages spécifiques d'intérêt général ou collectif.

### **ARTICLE Ui 3      VOIRIE ET ACCES**

#### **A) Voirie**

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

⇒ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

#### **B) 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. Un seul accès pour les véhicules est autorisé par propriété sauf impératif technique justifié.

⇒ Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons.

⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les haies et les talus à préserver au titre du L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, identifié sur le règlement graphique, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition des talus.

## **ARTICLE Ui 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A) 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.

### **B) Electricité et téléphone**

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

### **C) Assainissement**

#### **1) Eaux usées à caractère domestique**

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

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

#### **2) Eaux usées à caractère industriel**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de

déversement spécial » signée entre l'industriel, la Commune et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### 3) Eaux pluviales

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales (Voir Dispositions Générales).

### 4) Déchets urbains

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

## ARTICLE Ui 5

## SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE Ui 6

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

⇒ Le long des voies du domaine public fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale portée aux règlements graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

⇒ Le long des autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres sauf dispositions contraires sur les propriétés contiguës situées de part et d'autre du projet.

## ARTICLE Ui 7

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives ou la limite de fonds de propriété doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins

égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

⇒ L'implantation en limite séparative ou en fonds de propriété est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

**ARTICLE Ui 8**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Ui 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

**ARTICLE Ui 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1- Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 mètre.

Pour toute autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

Pour les bâtiments d'une longueur de façade supérieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel pris au centre du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40°)
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uia	Sans objet	11 m	9 m
Uib	Sans objet	Sans objet	Sans objet

2- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

4- En secteur Uia, une hauteur supérieure ponctuelle pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

### **ARTICLE Ui 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

#### **Clôtures**

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

⇒ Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

⇒ D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

### **ARTICLE Ui 12**      **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des « Dispositions Générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

### **ARTICLE Ui 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- ⇒ Les terrains classés aux règlements graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ⇒ Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux propriétés contiguës doivent être paysagées.

### **ARTICLE Ui 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

Elles comportent les secteurs :

⇒ **1AUa** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

⇒ **1AUi** affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

⇒ **1AUio** affectés aux activités sportives et de loisirs ainsi que les installations ouvertes au public liées à ces activités,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur concerné.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » précisent les schémas d'organisation de chaque secteur.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### Rappels

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux règlements graphiques du présent PLU conformément à la légende.

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

## **ARTICLE 1AU 1**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A- En secteur 1AUa :**

- 1- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 2- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 420-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 3- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 4- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 5- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- 7- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.
- 8- Les comblements, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales).
- 9- Les lotissements à usage d'habitation ainsi que l'habitat groupé (groupements d'habitation, immeubles collectifs) dans la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit de Lann-Bihoué. (article L 147-5 du Code de l'Urbanisme).

### **B - En secteur 1AUi :**

1. Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 2, C2.
2. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
6. Les travaux, installations et aménagements relevant des articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.
8. Les comblements, affouillements, exhaussements des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales).

### **C - En secteur 1AUlo :**

Toute construction, installation, aménagement ou ouvrage spécifique non liés et non nécessaires à un équipement d'intérêt collectif sportif ou de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A- En tous secteurs 1AU, excepté en 1AUlo :**

1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la 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 ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup> et 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **B - En secteur 1AUa :**

1. Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les schémas d'organisation de chaque secteur contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » ainsi que les prescriptions figurant au présent règlement.

2. En zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au bruit.

### **C - En secteur 1AUi :**

1. les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les schémas d'organisation de chaque secteur contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » ainsi que les prescriptions figurant au présent règlement.

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

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
- que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité (maximum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## **ARTICLE 1AU 3      VOIRIE ET ACCES**

### **A - Voirie**

⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50.m de largeur.

⇒ Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

⇒ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent déboucher sur un chemin piéton.

### **B - 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.

⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
- sur les pistes cyclables, les sentiers pédestres, la voie verte.

⇒ Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma d'organisation des secteurs.

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

⇒ L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

⇒ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique justifié.

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

⇒ Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 6 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE 1AU 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A - 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.

### **B - Electricité - téléphone**

⇒ Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

⇒ En secteur 1AUa, dans des opérations autorisées de plus de 5 lots, il sera exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

### **C - Assainissement**

#### **a) Eaux usées à caractère domestique**

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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, soit gravitairement, soit par refoulement.

⇒ En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

#### **b) Eaux usées à caractère industriel**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré-traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Commune et l'entreprise

gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### **c) Eaux pluviales**

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales (Voir Dispositions Générales).

### **d) Déchets urbains**

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

## **ARTICLE 1AU 5**

## **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

⇒ Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement approuvée tenant compte du schéma d'orientations contenu dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » et portant sur une superficie minimale de **15 000 m<sup>2</sup>** (sauf s'il s'agit d'un reliquat de terrain).

⇒ Cette opération doit pouvoir se greffer sur les infrastructures existantes (voirie et réseaux divers) et permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

## **ARTICLE 1AU 6**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A) Pour le secteur 1AUa :**

Sauf indications contraires portées aux schémas d'organisation contenu dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) », les constructions

---

et installations, peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

#### **B) Pour le secteur 1AUi et 1AUlo :**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins **5 mètres** de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

#### **ARTICLE 1AU 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **A) Pour le secteur 1AUa :**

⇒ **En bordure des voies ou dans une bande de 20 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions **doivent** être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

⇒ Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales. Dans ce cas, la marge d'isolement pourra être au minimum de **1,50 mètre**. Pour toute marge inférieure à **1,90 mètre**, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

⇒ **Au-delà d'une bande de 20 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives ou au fonds de propriété au moins égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture.

##### **B) Pour les secteurs 1AUi et 1AUlo :**

⇒ Les constructions lorsqu'elles ne jouxent 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 m.

⇒ L'implantation en limite nécessite de prendre des dispositions évitant la propagation d'un incendie.

#### **ARTICLE 1AU 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

⇒ Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

⇒ Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 % à condition que la moitié ou plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **ARTICLE 1AU 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

⇒ L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

⇒ Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

⇒ En **1AUa** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

⇒ En **1AUi**, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

### **ARTICLE 1AU 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

⇒ Dans la bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 m.

⇒ Au-delà de cette bande, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

⇒ Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de l'espace public, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, ( $L \geq H$ ).

⇒ A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

⇒ ***Pour les constructions d'habitation collective, les hauteurs autorisées peuvent être augmentées de 3 mètres.***

⇒ La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

⇒ La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40 °)
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
1AUa	6 m	11 m	7 m
1AUi	Sans objet	11m	9 m
1AUlo	4 m	9 m	5 m

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ **En secteur 1AUi**, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

#### **ARTICLE 1AU 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

⇒ "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme."

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

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

##### 1) Les clôtures en bordure de l'espace public :

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures en bordure de l'espace public doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).

- les talus plantés, empierrés ou non,
- une haie végétale éventuellement doublé d'un grillage de 1,50 mètre, qui sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

3) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, films plastiques et brandes,
- les palplanches et plaques de béton.

D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

## **ARTICLE 1AU 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des « Dispositions générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Elles doivent être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

⇒ A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

⇒ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE 1AU 13

### REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- ⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- ⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 75% du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10% du terrain** d'assiette de l'opération.
- ⇒ Les espaces boisés classés inclus dans le périmètre du secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

### ARTICLE 1AU 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUz

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

⇒ La zone **1AUz** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Croizamus. Il s'agit de la réalisation d'un écoquartier, à usage principal d'habitation, favorisant les déplacements doux en restreignant l'usage de la voiture à l'intérieur des espaces bâtis (création de poches de stationnement extérieures). La ZAC s'inscrit également dans une volonté de respect du site et de sa topographie, avec la préservation et la réhabilitation de grands espaces naturels destinés aux habitants (zones humides, espaces de promenade, jardins partagés, espaces de jeux communs, ...). La prise en compte du contexte paysager et la réinterprétation des hameaux quévennois ont déterminés les principes d'aménagement du quartier.

⇒ Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur concerné.

⇒ Les informations écrites ou graphiques contenues dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » précisent les schémas d'organisation de chaque secteur.

⇒ Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### Rappels

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux règlements graphiques du présent PLU conformément à la légende.

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

## **ARTICLE 1AUz 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 2- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 420-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 3- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 4- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 5- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- 7- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- 8- Les comblements, affouillements, exhaussements des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales),
- 9- Les abris de jardins de plus de 12 m<sup>2</sup> et de plus de 2,50 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière (ou par lot en cas de lotissement ou permis groupé). Seront considérés comme abris de jardin (pour les maisons individuelles) : les serres de jardinages, les abris-bois, les abris-vélos ou poubelle et les abris de jardins préfabriqués.

## **ARTICLE 1AUz 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- 2- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les schémas d'organisation de chaque secteur figurant en annexe ainsi que les prescriptions figurant au présent règlement.

## **ARTICLE 1AUz 3      VOIRIE ET ACCES**

### **A) Voirie**

- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre
-

l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50.m de largeur.

⇒ Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

⇒ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent déboucher sur un chemin piéton.

## **B) 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.

⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
- sur les pistes cyclables, les sentiers pédestres, la voie verte.

⇒ Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma d'organisation des secteurs.

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

⇒ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

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

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

## **ARTICLE 1AUz 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A) 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.

### **B) Electricité - téléphone**

⇒ Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

⇒ Dans des opérations autorisées de plus de 5 lots, il sera exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

### **C) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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, soit gravitairement, soit par refoulement.

⇒ En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

#### **b) Eaux pluviales**

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (Voir Dispositions Générales).

⇒ Les opérations d'urbanisme (permis d'aménager, Z.A.C. permis groupés, ...) doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes...) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,...).

#### **c) Déchets urbains**

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

### **ARTICLE 1AUz 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

⇒ Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement approuvée tenant compte du schéma d'orientations contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) »

⇒ L'opération d'aménagement doit porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et ne doit pas compromettre l'urbanisation future du reste de la zone.

⇒ Cette opération doit pouvoir se greffer sur les infrastructures existantes (voirie et réseaux divers) et permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

**ARTICLE 1AUz 6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Sauf indications contraires portées aux schémas d'organisation contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) », une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait différent voire sans retrait, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés en continuité de la construction principale ou de l'espace couvert de stationnement.

**ARTICLE 1AUz 7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

⇒ Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre ou ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent être implantées à une distance minimale soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues) soit à 1.90 mètre (en cas d'existence de vues).

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

⇒ Les abris de jardin doivent s'implanter dans le prolongement du bâti principal ou de l'espace couvert de stationnement. Ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de 1.50 mètre de celle-ci. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

⇒ Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

**ARTICLE 1AUz 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUz 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUz 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pente supérieure à 15°)
- à l'acrotère (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente inférieure à 15°)

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTÈRE
1 AUz	9 m	14 m	9 m

⇒ Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

⇒ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au faîtage.

⇒ Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE 1AUz 11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet

---

d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme."

### **A) Constructions**

⇒ **Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'inscrire dans l'interprétation et la réécriture des constructions villageoises.**

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

⇒ Les typologies d'habitat développées à Croizamus seront issues d'une réinterprétation contemporaine des gabarits et des formes traditionnelles.

⇒ L'aspect des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇒ Les toitures seront de formes simples. Les formes arrondies ou en pointe sont interdites.

⇒ Les différentes couleurs de façades seront limitées à 3 maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les couleurs pastels dans les tons beiges à saumon sont interdites.

### **B) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

1) Les clôtures en bordure de l'espace public et en limites de propriété doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- un mur en moellon de granit d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les talus plantés, empierrés ou non,
- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage ou de ganivelles en bois de 1.50 mètre, qui seront noyées dans la végétation ou posés à l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

3) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, films plastiques et brandes,

- les palplanches et plaques de béton,
- les claustras bois.

### **ARTICLE 1AUz 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des « Dispositions générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

⇒ Les aires de stationnement aériennes doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Il n'est pas imposé de réalisation de places de stationnement visiteur, celles-ci étant réalisées dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et prévu à l'extérieur des îlots de constructions.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUz 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

### **ARTICLE 1AUz 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 2 AU comprend les secteurs suivants :

⇒ **2AUa** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

⇒ **2AUi** affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, en ce qui concerne les secteurs 2 AUa où sont envisagés des « hameaux nouveaux », une étude d'aménagement devra être réalisée afin d'assurer son intégration à l'environnement.

Les sous- secteurs indicés 1 et 2 sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex : 2 AUi 1 est rattaché à 2 AUi). Ils sont caractérisés par une occupation plus restrictive.

#### **ARTICLE 2AU 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **2 AU 2**.

Les lotissements à usage d'habitation ainsi que l'habitat groupé (groupements d'habitation, immeubles collectifs) dans la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit. (Article L 147-5 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 2AU 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la 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 ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

3. Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

**ARTICLE 2AU 3**      **VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 4**      **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 5**      **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS  
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME  
PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9**      **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**ARTICLE 2AU 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION  
DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12**

**REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13**

**REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE  
JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX**

### **ZONES AGRICOLES**

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Les sous-secteurs indicés 1 et 2 sont caractérisés par une occupation plus restrictive.

#### **Rappels**

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.

2- Les travaux, installations et aménagement sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

4- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux règlements graphiques du présent P.L.U.

5- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A) En A, A1 et A2 pour le secteur de SICOGAZ (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2)**

1. Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

2. Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt général ou collectif.

3. Toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme à la vocation de la zone.
4. Le comblement, affouillement, exhaussement des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales).
5. Les terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes.
6. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.
8. Les activités d'accueil du public.
9. L'implantation d'éoliennes
10. Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE A 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A- Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif**

1- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche de l'exploitation.

2- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

3- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

4- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes

ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

5- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

6- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient adaptés en surface aux besoins et qu'ils soient réalisés avec une structure légère de bonne qualité et intégrée à son environnement.

7- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé avec l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

8- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (exemple : jardins familiaux) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

9- Les constructions, installations, équipements, ouvrages spécifiques d'intérêt général ou collectif.

10- Les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (affouillement et exhaussement).

11- Les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de l'emprise au sol avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> de plancher dans le cas d'établissements de plus faible importance.

**B- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières.**

**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.**

**a) En secteur A :**

1- 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 (voir l'annexe C : « Aspect architectural des constructions »).

2- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

3- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Cette extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

**b) En sous- secteur A1 et A 2 :**

Idem article 3 précédent (en secteur A)

**c) En sous- secteur A 2 :**

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

**ARTICLE A 3      VOIRIE ET ACCES**

**A- Voirie**

⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être strictement adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50.m de largeur.

⇒ Toutefois, la création d'une voie nouvelle n'est admise que pour desservir des constructions ou installations autorisées, ainsi que pour un intérêt collectif.

**B- 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.

⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- Le long des déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
- Sur les pistes cyclables, les sentiers pédestres.

⇒ Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités.

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

⇒ L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

⇒ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

⇒ Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 15 % au-delà.

## **ARTICLE A 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A- 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.

### **B- Electricité - téléphone**

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **C- Assainissement**

#### **1) Eaux usées à caractère domestique**

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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, soit gravitairement, soit par refoulement.

⇒ En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

#### **2) Eaux usées à caractère industriel**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré-traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système

d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la commune et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### **3) Eaux pluviales**

⇒ Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent.

⇒ Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration peuvent être rejetées dans le réseau collecteur avec un débit de fuite adapté.

### **4) Déchets urbains**

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs qui devront être adaptés aux besoins.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

## **ARTICLE A 5**

## **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6**

## **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 règlements graphiques du présent P.L.U.

⇒ Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 à usage agricole doivent être implantées à **au moins 10 m** de la limite d'emprise des voies, sauf alignement sur des constructions existantes implantées à une distance inférieure sur des terrains contigus.

⇒ A proximité des zones humides, des ruisseaux, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

#### **ARTICLE A 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

⇒ Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nr.

⇒ Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

⇒ La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nr 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 3,00 m.

⇒ Sur les fonds de propriété, les constructions doivent respecter un recul permettant la réalisation d'une haie végétale.

#### **ARTICLE A 8**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

#### **ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

– **Logements de fonction** :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout de toiture,
- 5 mètres au sommet (pentes de toit inférieures à 40°)
- 9 mètres au faîtage (pentes de toit supérieures à 40°)

Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des constructions pourra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est **pas limitée**, sous réserve d'une bonne intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

#### **ARTICLE A 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

##### **A- Architecture :**

- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- ⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

##### **B- Clôtures :**

- ⇒ Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- ⇒ Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- ⇒ Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.
- ⇒ D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

##### **C- Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

### **ARTICLE A 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux règlements graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations, bâtiments agricoles et clôtures.
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE A 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES**

### **ET FORESTIERES**

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## CHAPITRE I – 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.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- ⇒ **Nb** destiné aux activités de loisirs de plein air, en particulier aux activités sportives et aux installations ouvertes au public liées à ces activités,
- ⇒ **Ng** destiné aux installations et constructions liées au golf,
- ⇒ **Ni** destiné à des activités artisanales, économiques ou industrielles existantes situées dans des espaces naturels dont l'extension doit être limitée.
- ⇒ **Nm** destiné aux activités de la Défense Nationale et de l'aéronautique,
- ⇒ **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le 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.
- ⇒ **Nv** destiné à la réalisation de terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage.

Les sous-secteurs indicés 1 ou 2 sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex : Nm2 est rattaché à Nm). Ils sont caractérisés par une occupation du sol plus restrictive.

#### Rappels

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

2- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux règlements graphiques du présent P.L.U.

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article 421-28 du Code de l'Urbanisme,

4- Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE N 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A- Dans tous les secteurs N :**

1. Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des « Dispositions Générales »).
2. Toute construction ou installation non liées à la destination des secteurs.

### **B- En secteur Na :**

1. Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article Na2.
2. La surélévation de bâtiments existants.
3. Le camping et le caravanage 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,
4. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
5. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation du secteur.

### **C- En secteur Nds :**

1. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans et hors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage.
2. La surélévation de bâtiments existants.
3. Les travaux, installations et aménagements relevant des articles R 421-18 du Code de l'Urbanisme à l'exception des cas expressément prévus à l'article **N2F**.
4. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation du secteur sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article **N2F**.

5. Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article **N2F**.
6. Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
7. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.
8. L'ouverture de carrières et de mines
9. La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

#### **D- En sous secteur Nm2**

- 1- La création d'autoroutes et de routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du Code de la Route dont le débit dépasse 2 000 véhicules par jour.
- 2- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées « grande ligne ».
- 3- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P.)
- 4- Les terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes.
- 5- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

#### **E- Dans le secteur Ni**

1. Les nouvelles constructions ou installations à usage d'activités
2. Le changement de destination des locaux existants en habitation
3. Les logements de fonction ainsi que les locaux de permanence destinés à la surveillance ou le gardiennage.

#### **F- Dans le secteur Ni1**

- 1- Les voies nouvelles de circulation dont le trafic est supérieur à 200 véhicules par jour.
- 2- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées « grande ligne ».
- 3- Les constructions nouvelles quelles que soient leur nature excepté celles énoncées à l'article N2 E.
- 4- Les terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes.
- 5- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 6- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## **ARTICLE N 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A- En secteur Na** (Sous réserve d'une bonne insertion dans le site)

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (station d'épuration, transformateurs, postes de refoulement) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes.

2. La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient adaptés en surface aux besoins, qu'ils soient réalisés en construction légère, de bonne qualité et intégrés à leur environnement.

3. L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Cette extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

### **B- En secteur Nb**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions, extensions ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs.

### **C- En secteur Nq**

Les constructions ou installations à vocation hôtelière, para-hôtelière ou de loisirs (club house) dans le périmètre du golf.

### **D- En sous secteur Nm2**

1. L'aménagement des voies routières existantes,
2. Les aménagements des établissements recevant du public sous réserve de leur maintien dans la catégorie initiale,
3. Les créations et extensions de constructions à usage d'activités militaires et de Défense Nationale.

### **E- En secteurs Ni et Ni1**

#### 1) En Ni :

- Le changement de destination des activités existantes en bureau, commerce, artisanat ou entrepôt est autorisé sous réserve que celui-ci n'engendre pas de

surélévation du bâtiment et n'augmente pas les risques ou les nuisances pour les riverains.

- La réalisation d'extension mesurée adaptée aux bâtiments existants. (50 % maximum d'emprise au sol et limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

2) En Ni1 :

- les travaux confortant la sécurité du site.

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

1- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a)- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b)- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).

c)- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d)- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

1- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

2- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

3- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**G- En Nv,** (sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement existant)

Des terrains familiaux locatifs et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement (module comprenant un bloc sanitaires individuel et un espace de rangement, auquel se rajoute un espace pour le stationnement des caravanes).

### **ARTICLE N 3      VOIRIE ET ACCES**

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

⇒ Les aménagements de voirie 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.

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

⇒ Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

⇒ Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE N 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A- Alimentation en eau**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **B- Electricité, téléphone**

⇒ En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

⇒ Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **C- Assainissement**

#### **a) Eaux usées à caractère domestique**

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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, soit gravitairement, soit par refoulement.

⇒ En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

#### **b) Eaux usées à caractère industriel**

⇒ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

⇒ Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

⇒ L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

⇒ Comme il est indiqué dans l'article 16 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système

d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la commune et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

⇒ La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

⇒ 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'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

### **c) Les eaux pluviales**

Elles doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent (puisards) et sans engendrer de nuisances aux riverains.

#### **ARTICLE N 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations doivent tenir compte de l'implantation du bâti existant.

⇒ Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. 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).

#### **ARTICLE N 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives du terrain, ou sur la limite séparative à condition que soit édifié un mur coupe-feu sur cette limite.

---

**ARTICLE N 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N 9**      **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

⇒ Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

⇒ Cependant en **Ng** elle est limitée à 20% de la superficie du terrain et à 10% en Nb et Nm.

**ARTICLE N 10**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour les constructions autorisées, elle est fixée comme suit :

- au faîtage : toitures > 40°
- au sommet : toitures < 40°

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Nb	6 m	11 m	7 m
Nds	3 m	sans objet	4 m
Ng	6 m	11 m	7 m
Ni	6 m	11 m	7 m
Nm	6 m	11 m	7 m
Nv	3 m	sans objet	6 m

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

**En secteur Na :**

⇒ La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇒ La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3 m.

**ARTICLE N 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**A- Aspect des constructions :**

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

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

**B- Clôtures :**

⇒ 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

⇒ D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

**C- Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

**ARTICLE N 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée pour les boisements ou les plantations nouvelles.

**ARTICLE N 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh**

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

**La zone Nh** peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme),
4. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les parcs d'attraction (y compris les aires de sports motorisés visés à l'article R 421-18 et les dépôts de véhicules visés aux articles R 421-19 et 421-23 du Code de l'Urbanisme,
2. Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
3. Les divisions foncières conduisant à créer plus de deux lots.
4. Le camping et le caravanage 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 parcs résidentiels de loisirs,
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
6. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
8. La construction d'éoliennes et de supports d'antennes,

9. Les lotissements.

**ARTICLE Nh 2**      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

1. 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
2. L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
3. Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
4. La réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural, sous réserve de respecter son caractère d'origine (matériaux, proportion des ouvertures, nombre de percements).

**ARTICLE Nh 3**      **VOIRIE ET ACCES**

1. 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.
2. Pour respecter le caractère des lieux, les voies devront comporter des bas-côtés enherbés.
3. 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 sur fonds voisin.
4. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**ARTICLE Nh 4**      **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**A- 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.

**B- Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **C- Assainissement**

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

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

### **D- Eaux pluviales**

Elles doivent être conservées sur la parcelle concernée (puisards) sans engendrer de nuisances aux riverains.

### **ARTICLE Nh 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **ARTICLE Nh 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies.

⇒ Les implantations propres à chaque hameau seront privilégiées.

⇒ La construction en retrait est imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

### **ARTICLE Nh 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **A- Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Un prospect peut être autorisé au vu des implantations constatées dans le périmètre de bâti ancien du hameau. Il sera au minimum de 1,90 m si la partie de construction concernée comporte des ouvertures.

## **B- Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance suffisante pour permettre la réalisation de plantations le long de cette limite pour masquer la construction concernée.

### **ARTICLE Nh 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE Nh 9      EMPRISE AU SOL**

⇒ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 50 % du terrain.

⇒ L'emprise au sol des dépendances est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE Nh 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

⇒ La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout de toiture,
- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les toitures non traditionnelles,
- 5 mètres à l'acrotère.

⇒ La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

⇒ La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇒ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

⇒ La hauteur des dépendances ne peut excéder 3 m au sommet.

⇒ La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

⇒ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

**ARTICLE N° 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**A) Aspect des constructions :**

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

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et respecter l'identité du lieu.

⇒ Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

**B) Clôtures :**

⇒ **Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales à dominante d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.**

⇒ Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques (PVC blanc).

⇒ D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

**C) Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N° 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des "Dispositions Générales" du présent règlement fixe les règles applicables.

**ARTICLE N° 13**

**REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS  
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

Dans les espaces délimités aux règlements graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantes équivalentes de même taille.

**ARTICLE N° 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr**

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

**La zone Nr**, identifiée pour la valeur emblématique paysagère ou historique ou pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à l'identité du lieu ou du hameau et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Nr 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les parcs d'attraction visé à l'article R 421-18 et les dépôts de véhicules visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
2. Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
3. Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
4. Le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
5. Le camping et le caravanage 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 parcs résidentiels de loisirs,
6. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

7. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage,
8. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
9. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
10. La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

## **ARTICLE Nr 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
2. La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment (hauteur, gabarit, proportion ouvertures, matériaux...)
3. La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
4. Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
5. L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

## **ARTICLE Nr 3      VOIRIE ET ACCES**

1. 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.
2. Pour respecter le caractère des lieux, les voies devront comporter des bas côtés enherbés.
3. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
4. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE Nr 4      DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **A- Alimentation en eau**

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

### **B- Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **C- Assainissement**

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

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

### **D- Eaux pluviales**

Elles doivent être conservées sur la parcelle concernée (puisard) sans engendrer de nuisances aux riverains.

## **ARTICLE Nr 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Nr 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques du présent P.L.U., les extensions et les annexes, autorisées à l'article Nr 2 doivent être implantées en limite d'emprise des voies.

⇒ Les implantations propres à chaque lieu ou hameau seront privilégiées.

⇒ La construction en retrait est imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

**ARTICLE Nr 7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Un prospect peut être autorisé au vu des implantations constatées dans le périmètre de bâti ancien concerné. Il sera au minimum de 1,90 m si la partie de construction concernée comporte des ouvertures.

**Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance suffisante pour permettre la réalisation de plantations le long de cette limite pour masquer la construction concernée.

**ARTICLE Nr 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Nr 9**      **EMPRISE AU SOL**

⇒ L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

⇒ L'emprise au sol de ces extensions pourra être portée à 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de restauration, hôtellerie.

**ARTICLE Nr 10**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

⇒ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

⇒ La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇒ La hauteur des dépendances ne peut excéder 3 m au sommet.

⇒ La hauteur des ouvrages techniques n'est pas limitée.

**ARTICLE Nr 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION  
DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE  
NATUREL ET URBAIN**

**A) Aspect des constructions :**

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs

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

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et respecter l'identité du lieu.

⇒ Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits.

⇒ Les toits plats ne sont pas autorisés.

⇒ D'une manière générale, les constructions devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement.

### **B) Clôtures :**

⇒ **Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales à dominantes d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.**

⇒ Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

⇒ D'une manière générale, les clôtures devront tenir compte des dispositions prévues à l'annexe D du présent règlement.

### **C) Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Nr 12      REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

⇒ L'article 13 des "Dispositions Générales" du présent règlement fixe les règles applicables.

## **ARTICLE Nr 13      REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

Dans les espaces délimités aux règlements graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements,
- Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

**ARTICLE Nr 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

# **ANNEXES**

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **ANNEXE A**

### **Liste des EMBLEMES RESERVES**

<b>N°</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
1	Voie cyclable	Commune	5 904 m <sup>2</sup>
2	Chemins de randonnée divers	Commune	96 770 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la rue Joliot-Curie	Commune	950 m <sup>2</sup>
4	Voie desserte Kerminguy	Commune	668 m <sup>2</sup>
5	Rocade EST (C.D. 6)	Commune	40 814 m <sup>2</sup>
6	Voie de dédoublement OUEST	Commune	50 728 m <sup>2</sup>
7	Voie de liaison (sud Rocade)	Commune	15 431 m <sup>2</sup>
8	Ex voie ferrée Lann Bihoué (déplacement doux)	Commune	23 597 m <sup>2</sup>
9	Kerscant (voie de circulation)	Commune	234 m <sup>2</sup>
10	RD 163	Département	19 964 m <sup>2</sup>

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## ANNEXE B

### Définitions techniques

**Faitage** : couverture de la poutre qui forme l'arête supérieure d'un comble et sur laquelle s'appuient les chevrons. Il est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

**Egout de toiture** : canal qui permet l'écoulement des eaux de pluie.

**Sommet** : endroit le plus élevé du bâtiment (hors ouvrages techniques : cheminées, cages d'ascenseur...)

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

*PLU approuvé le 21/09/2007, révision simplifiée approuvée le 09/02/2012,  
modification n°1 approuvée le 06/12/2012, DUP valant mise en compatibilité décidée le 25/07/2013,  
modification n°2 approuvée le 18/12/2014, modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2015*

---

## **ANNEXE C**

### **ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11) - Recommandations**

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera (arbres, végétaux conservés et à implanter).

Le projet devra veiller à sauvegarder avant tout l'identité du lieu ou du hameau dans lequel il s'insère.

Le projet devra respecter les proportions du bâti ancien et des limites de parcelles, ainsi que les matériaux et les tons utilisés sur le lieu.

On veillera en particulier à respecter l'orientation ainsi que la façon dont les bâtiments sont en général implantés ou assis dans le site.

Enfin, l'aspect sensible et historique du lieu sera pris en compte, afin que le changement engendré par le projet ne soit pas traumatisant pour le voisinage et les passants.

*"Un projet doit raconter une belle histoire : son histoire passée et son histoire à venir".*

Les dispositions suivantes devront être respectées :

#### **a) Rénovation (Nr, Nh et Ubh et bâti ancien)**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter :

- les formes et volumes du bâti existant dans le hameau ;
- les proportions du bâti, des limites et des ouvertures. Les percements dans le bâti ancien respecteront les proportions suivantes : H = hauteur de l'ouverture et L = largeur de l'ouverture) :  $H = L + L/2$  ou  $H = L + L/3$
- les matériaux et les couleurs utilisés dans le site (pierre, bois, ardoise ...). Le PVC blanc, le parpaing, les joints ciment sont à proscrire sur le bâti en pierre apparente et sur les clôtures
- le dessin des détails (corniches, linteaux, joints ...). Le respect du détail est aussi important que celui de la forme à laquelle il participe.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet et dans les proportions et les rythmes de celles existantes.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

**b) Construction (Nh, Ubh)**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des percements et lucarnes, toitures, cheminées...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles du lieu considéré.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur du lieu. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

## **ANNEXE D**

### **LES CLOTURES : Recommandations**

#### **GÉNÉRALITÉS, ROLE DE LA CLOTURE DANS LE PAYSAGE**

La clôture est utilisée pour délimiter un espace, une propriété. Elle joue un rôle protecteur, elle affirme une identité. Elle participe à l'intégration du bâti dans un site. Le recours à la clôture ne doit pourtant pas devenir systématique. Son absence est aussi une solution à encourager, d'autres solutions architecturales ou végétales remplissent également ces fonctions.

Le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés constitue un élément primordial dans l'image d'un paysage, d'un hameau, d'un village, d'un quartier ou d'une ville. Le choix de la clôture détermine cette transition, tout en s'imposant au paysage collectif. Les clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière, afin de dessiner harmonieusement un environnement agréable pour tous.

La somme des initiatives personnelles compose le paysage collectif.

Dans tous les secteurs, la limite entre l'espace privé et l'espace agricole ou boisé sera végétale : haie ou talus plantés. On veillera à planter une dominante d'essences locales (hêtres ou charmes, houx, noisetiers, ajoncs, genêts, sureaux, aubépines, chênes, ...) qui peuvent être taillées et associées à des fruitiers (pruniers, pêchers, pommiers, figuiers ...) ou à des essences florifères (lilas, amélanchiers, cornouillers, camélias, hortensias, rhododendrons, ...).

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à une déclaration de travaux.

La clôture doit prendre en compte la topographie des lieux.

#### **SECTEUR DE BATI ANCIEN (Nh, Nr et villages de caractère : Ubh)**

La clôture doit permettre d'assurer la continuité du front bâti sur la limite d'emprise des voies.

Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

Les clôtures seront composées de pierre ou de végétal afin d'assurer l'unité de l'ensemble bâti de ces secteurs :

1. Muret en pierre monté de préférence à la terre (sans joint ciment apparent) chapeauté éventuellement d'un dôme végétal (prendre comme référence les murets existant dans le paysage rural alentour).
2. Talus empierré planté ou non. S'il est planté : dominante d'essences locales (cf. liste ci-dessus).
3. Haie végétale doublée ou pas d'un grillage avec une dominante d'essences locales (ajoncs, hêtres, charmes, genêts, sureaux, houx, fruitiers ...).

4. Dans les secteurs Nh et Ubh, les murs pourront être enduits à condition qu'ils soient en accord avec la façade.

Les murs de pierres sont limités à une hauteur de 2,00 mètres maximum. Toutefois, une hauteur différente est autorisée ou imposée notamment si la hauteur des murs habituellement observée dans un hameau ou village est différente.

En cas de clôture strictement végétale, un grillage peut doubler les plantations, à condition qu'il soit situé à l'intérieur des plantations.

L'usage du PVC, du parpaing comme composante de la clôture est à proscrire.

### **ANNEES SOIXANTE DIX ET LOTISSEMENTS CONTEMPORAINS**

La clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Les clôtures réalisées en matériaux à durée de vie limitée (toiles, claustras bois, pare-vent plastique, brande, PVC, etc...) ne sont pas autorisées. La clôture, assurant une séparation physique entre l'espace public et la propriété privée, doit être réalisée en matériaux pérennes et en particulier par une bonne mise en oeuvre des fondations en limite de l'espace public, ou par des plantations.

Un grand soin est à apporter au traitement des différences de niveaux entre la propriété privée et l'espace public (mise en place de muret, talus, etc...)

Le traitement des nivellements internes à la parcelle le long de l'espace public doit être réalisé par des ouvrages accompagnant les différences de niveaux (horizontalité, rythme des panneaux de clôture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être adapté à l'usage réel des espaces à protéger. Il convient d'éviter les clôtures de grandes longueurs en matériaux uniformes (ex. : variation sur le thème d'une diversité de traitement associant grille + végétal et maçonnerie, créer des percées visuelles, etc...).

### **LES ZONES D'ACTIVITÉS**

Les éléments bocagers pré existants doivent être conservés.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale extérieure ou masqués par des plantes grimpantes.

Pour chaque opération, un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être réalisé. Celui-ci doit notamment faire apparaître les liaisons de traitement entre les espaces publics et les espaces privés. Les clôtures doivent respecter les dispositions réglementaires ou les recommandations spécifiques à différentes zones figurant dans la réglementation du PLU.

**ANNEXE E**

**RISQUES DE SUBMERSION MARINE**

**Circulaire du 7 avril 2010**

**relative aux mesures à prendre suite**

**à la tempête Xynthia**

**du 28 février 2010**



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## Textes généraux

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

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

*Direction générale  
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

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

NOR: 10CK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

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

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

**Domaine :** écologie, développement durable.

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

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

### Références :

Code de l'environnement ;  
Code de l'urbanisme.

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

**Publication :** BO ; site circulaires.gouv.fr.

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

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



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

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1<sup>er</sup> et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquelles 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'État et la secrétaire d'État 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'État 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'État, 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 logement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

### 3. Recensement des campings des zones à risques

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

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

### 4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

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



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

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

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

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

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

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

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

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (cf. 5 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 recensement 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





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.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

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

JEAN-LOUIS BORLOO

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

BRICE HORTEFEUX

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 138.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE I

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

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

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

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 139.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE II

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

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

#### L'annexion des PPR aux PLU

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

#### La modification d'un PLU

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

#### La procédure de PIG

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

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010. Page 140.



## 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,



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



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

#### Zonage réglementaire

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

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

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 142.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER



## ANNEXE IV

### LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

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

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

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

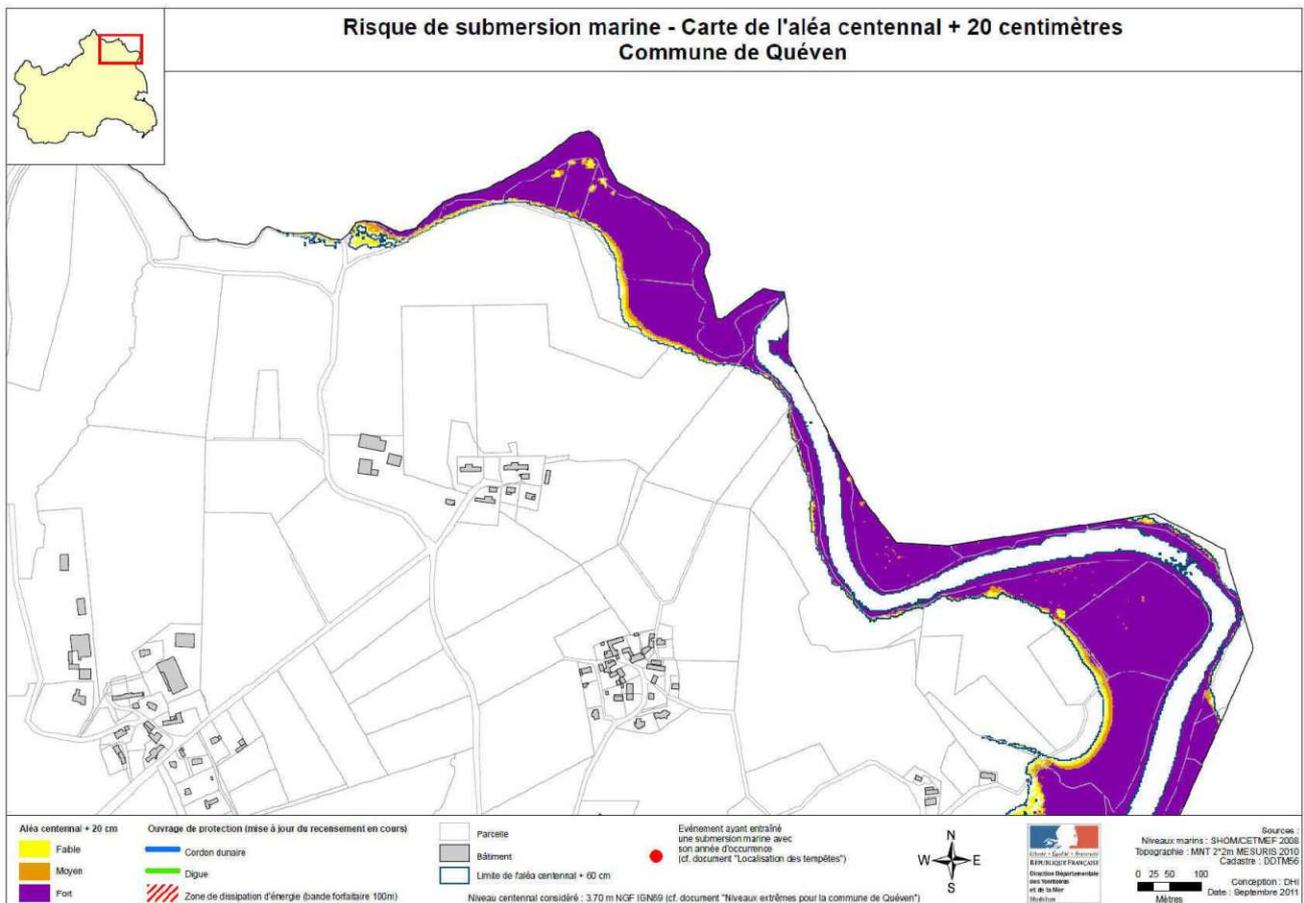
Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire 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. »

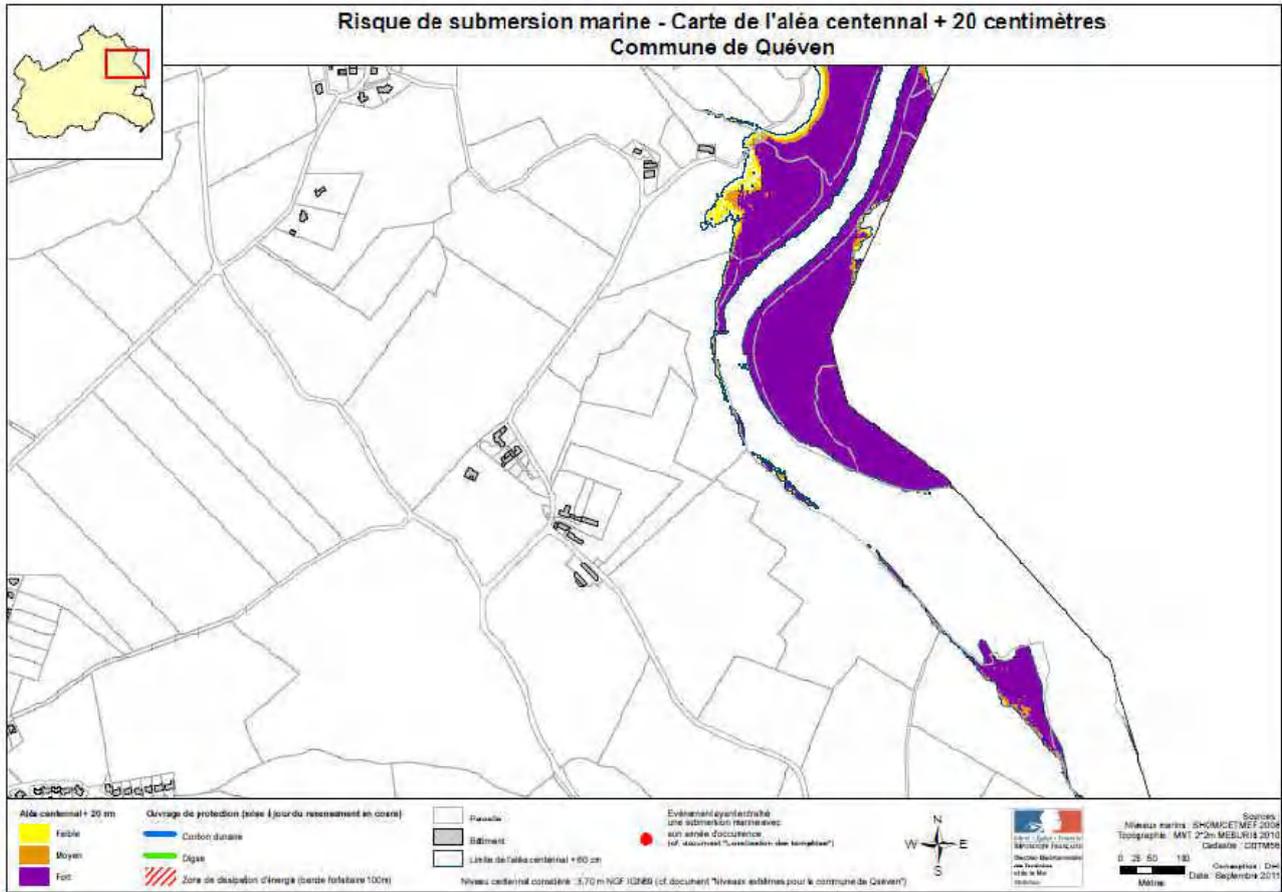
Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

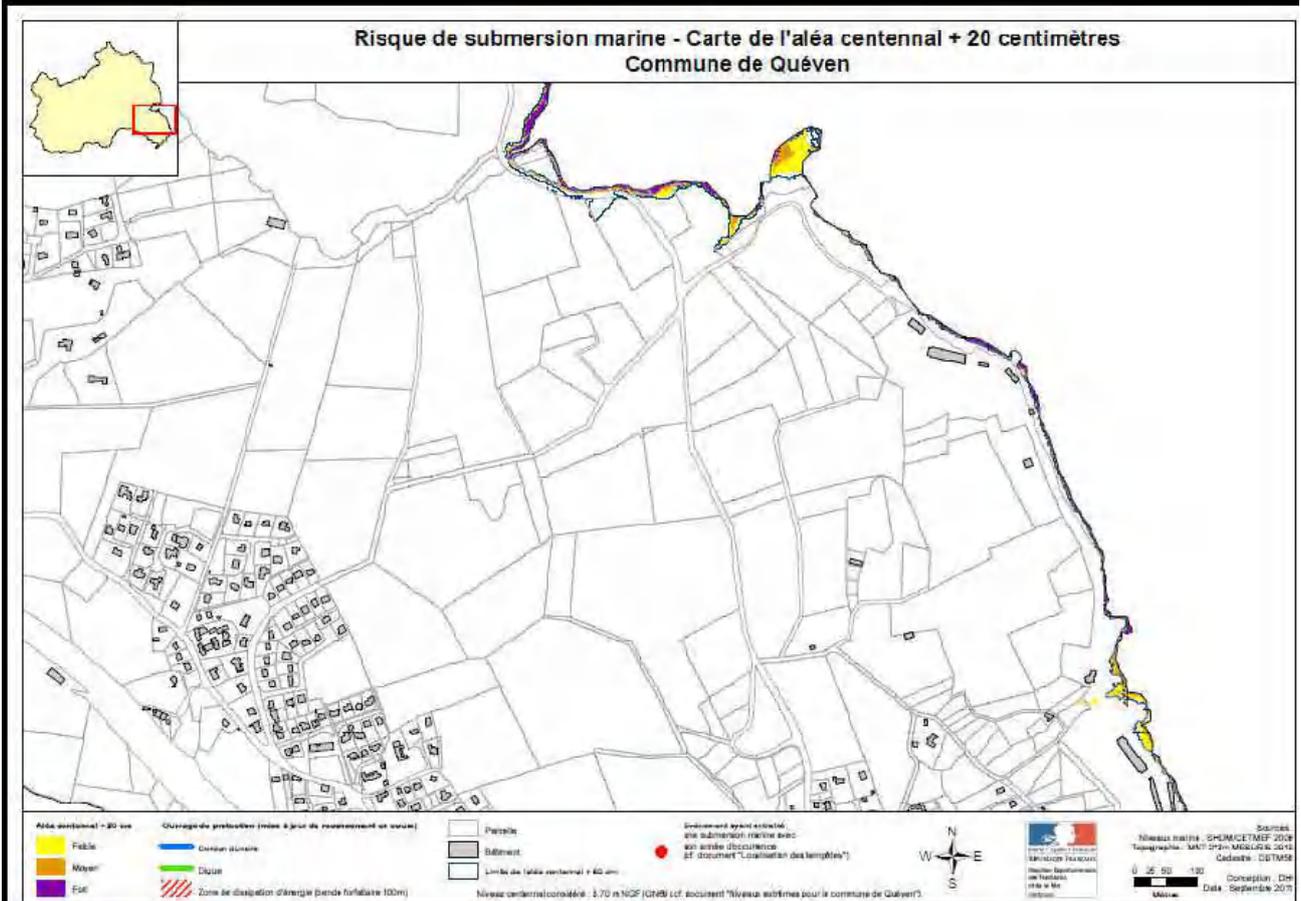
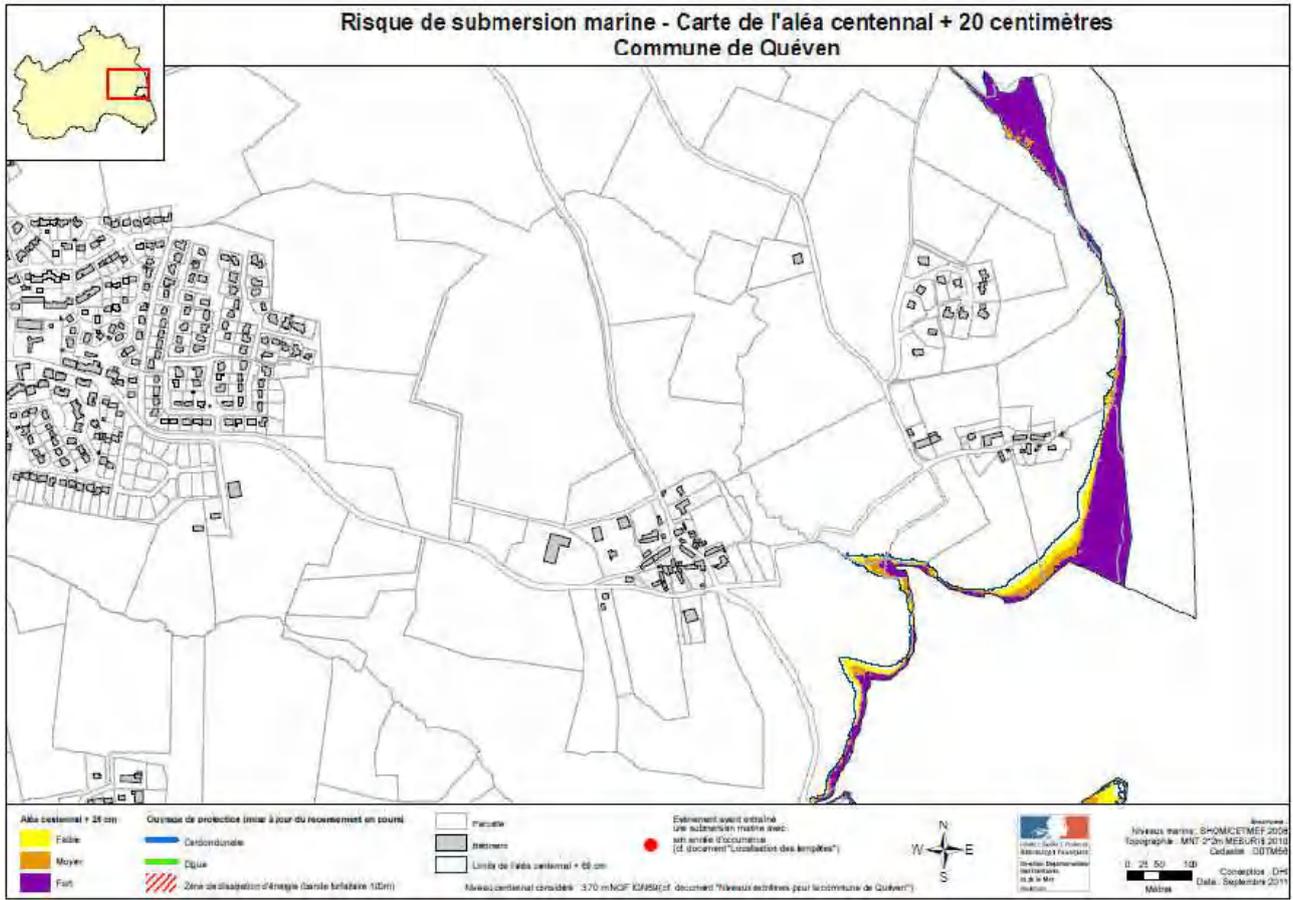
MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 143.

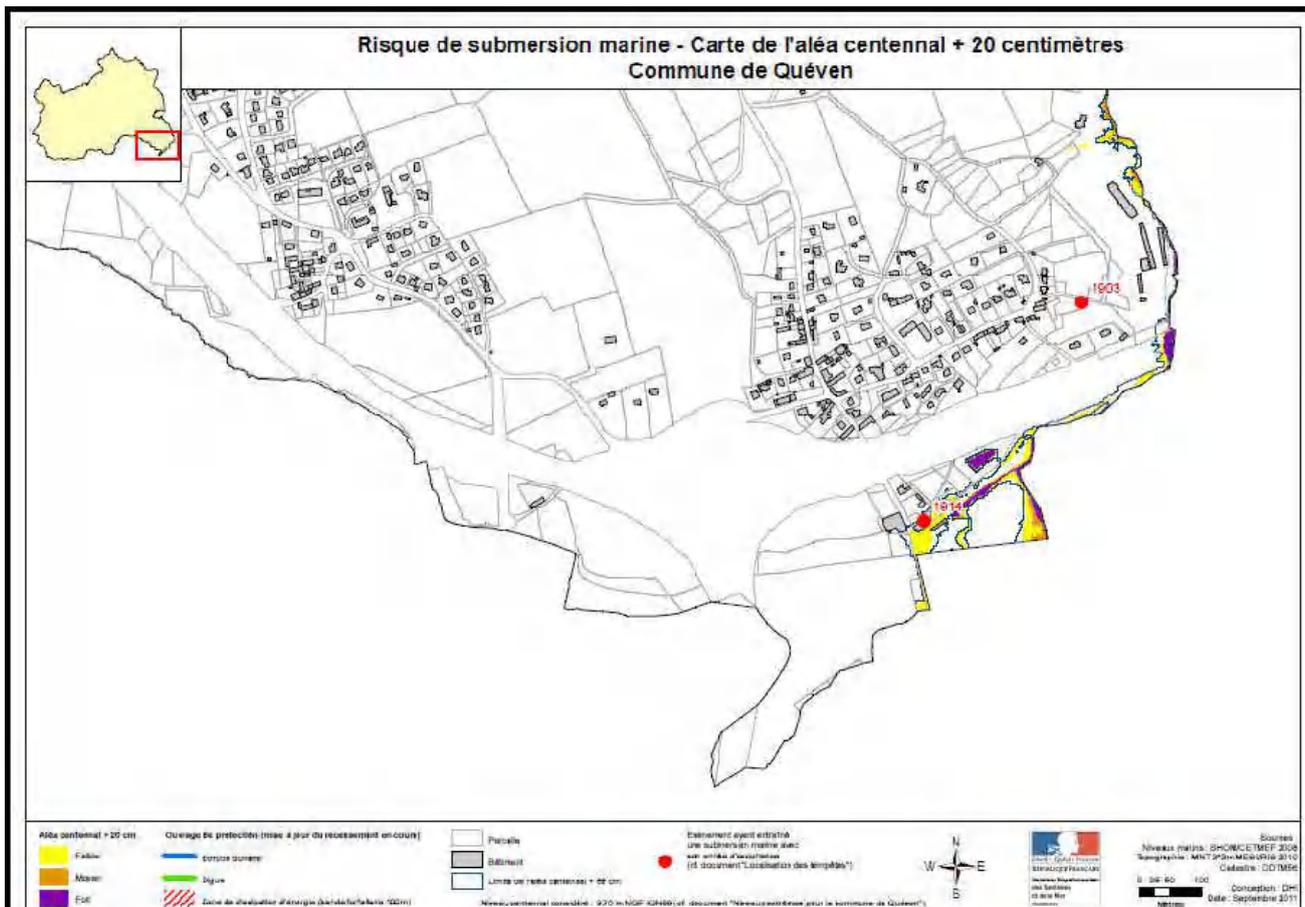
**ANNEXE E (SUITE)**

# CARTES DES RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES ALEA + 20 CENTIMETRES









# CARTES DES RISQUES

## DE SUBMERSIONS MARINES

### ALEA + 60 CENTIMETRES

