



CAUDAN - Plan Local d'Urbanisme



RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 janvier 2014, mis à jour le 4 mai 2015 et le 21 juillet 2017, modifié le 15 mai 2017 et le 4 février 2019, mis en compatibilité le 23 septembre 2019 et le 25 avril 2022, modifié le 23 janvier 2023 et mis en compatibilité le 21 avril 2026

Commune de Caudan

Place Louis Le Léannec
BP 31
56854 CAUDAN Cedex

Téléphone : 02 97 80 59 20

messagerie : mairie@caudan.fr

Le Maire

Fabrice VÉLY



Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES **5**

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	5
2. PORTÉE RESPECTIVE RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS	5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA LOI LITTORAL	8
5. EXCEPTION MAJEURE	8
6. ADAPTATION MINEURE	8
7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES	9
8. DENSITÉ	9
9. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LORIENT AGGLOMÉRATION	10
10. EMBLEMES RÉSERVÉS	11
11. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	11
12. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE À PRÉSERVER ET EBC	12
13. PLAN D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES	12
14. EAUX PLUVIALES	13
15. REJETS NON DOMESTIQUES	16
16. AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	17
17. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	17
18. CLÔTURES	19
19. MARGES DE REcul AUX VOIRIES	19
20. MARGES DE REcul AUX COURS D'EAU	20
21. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT	20
22. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS	20
23. COLLECTE DES DÉCHETS NON DOMESTIQUES	21
24. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE	22
25. SUBMERSION MARINE	24
26. ÉNERGIE	25
27. BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	28
28. LEXIQUE	30

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	33
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	43
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ucb	53
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ud	61
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	71

4

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 83

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB et 1AUe	83
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC	99
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi	107
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	117

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 120

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	120
----------------------------------	-----

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 133

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na, Nds et Nzh	133
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI et Nv	144
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Npv	153

ANNEXES 159

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	160
ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	161
ANNEXE 3-A : OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE APPLICABLES AUX TOITURES DES BÂTIMENTS	165
ANNEXE 3-B : OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE APPLICABLES AUX PLACES DE STATIONNEMENT	168
ANNEXE 4 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS	169
ANNEXE 5 : PRÉCONISATIONS CONCERNANT LES CLÔTURES	170
ANNEXE 6 : CARTE DES ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE	172
ANNEXE 7 : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES DE BRETAGNE	192

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

a) Application des dispositions du code de l'urbanisme

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU 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 ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
 - 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.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) : il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

b] Application des dispositions prises au titre de législations spécifiques

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (en annexe graphique).
- Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier ».
- Les dispositions de la loi n° 2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003.
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie.
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale.
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

c] Autres informations

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 urbaines et d'urbanisation future du territoire communal, soumises au Droit de Prémption Urbain en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2006,
- Des règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans.
- Des zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes. (Art. R111-38, R111-39, R111-41 et R111-42 du code de l'urbanisme),
- Des périmètres compris dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement Guerbet approuvé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2012,
- Du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kério créée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1975,
- Du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Lenn Sec'h créée par délibération du conseil municipal du 30 mars 2009, dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 18 janvier 2010,
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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, sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 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.

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent

être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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

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.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA LOI « LITTORAL »

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que dans 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 du code de l'urbanisme.

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

5. EXCEPTION MAJEURE

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » l'appréciation des règles du PLU se fait au regard de l'ensemble du projet. Le présent règlement s'oppose à cette disposition. Cependant, le CES peut être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération (à l'exclusion des surfaces frappées d'inconstructibilité telles que les voiries, aires de stationnement...) et réparti librement entre les lots.

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le

permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

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

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ;
- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

8. DENSITÉ

a] Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

b] Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol (éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone), qui détermine la densité d'emprise des constructions admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits, par mètre carré de terrain.

Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol complètement enterré, et la superficie totale de l'unité foncière.

c] Surface de plancher

Conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 m ;
- 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.

d] 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.

9. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le programme local de l'habitat (PLH) de Lorient Agglomération a été adopté le 25 juin 2024.

a] Densité

La **fiche action n°9** « *une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* », rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Caudan, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur des centralités (Ua) : 50 logements à l'hectare ;
- Dans les autres secteurs urbanisés : une densité supérieure de 30 % au regard de la densité environnante ;
- En extension d'urbanisation : 35 logements à l'hectare.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune peut être refusé.

b] Logement social et abordable

Les **fiches action n°11 et 15** « *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire* » et « *Développement d'une offre de logements abordables à l'accession* », fixent pour la commune de Caudan les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- Au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 6 logements et/ou hébergements (si déficitaire SRU) OU 10 logements et/ou hébergements ;
- au moins 10 % de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 12 % de ces produits en accession sociale.

Le PLH 2024-2029 précise que « *sont retenus comme produits d'accession abordable* :

- *Le Prêt social location-accession PSLA (qui est aussi un produit d'accession sociale) ;*
- *L'accession à prix maîtrisé ;*
- *Les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »*

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, p
sociale par commune.

c] Modalités particulières

- En secteurs de renouvellement urbain et quand des projets d'ensemble sont portés par une MOA publique et/ou un bailleur social, les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sont calculés à l'échelle du zonage (zones Ud du Belvédère et de la Rivière), en incluant les logements conservés et/ou réhabilités.
- Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.
- Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.
- Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

11

10. EMBLEMENTS RÉSERVÉS (ANNEXE 1)

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L. 123-1-5 7°, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée,
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

11. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur tout demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits, sauf lorsqu'il existe un périmètre délimité des abords autour de ces monuments.

L'ABF formule un avis conforme dans les situations où une covisibilité est établie :

- Le terrain d'assiette est visible du monument ;
- Le monument est visible du terrain d'assiette ;
- Le terrain d'assiette et le monument sont visibles ensemble d'un tiers point.

Dans les autres situations, l'avis de l'ABF est simple et la décision revient alors à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Le territoire communal abrite, 7 monuments historiques :

- L'église Saint- Pierre et Saint-Paul (inscrite)

- La Croix du XVI^e siècle (inscrite)
- La fontaine de Trescoët (inscrite)
- La chapelle Notre-Dame de Trescoët (inscrite)
- La chapelle Notre-Dame de Vérité (inscrite)
- Le château du Bois Joli (inscrit)
- Le dolmen de Nelhouët (classé)

Par ailleurs, un monument historique inscrit, le château du Bot, situé à Hennebont, étend son périmètre délimité des abords à Caudan, au sud-est du territoire communal.

12. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE À PRÉSERVER ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

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

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

Lorsqu'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde.

Les arbres remarquables repérés sont à conserver. Les constructions et réseaux envisagés doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre, avec un éloignement minimum de 10 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est soumise à une déclaration préalable de travaux (art. R421-23 du Code de l'urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée peut alors comporter une prescription visant la replantation.

Une liste des espèces invasives de Bretagne ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts est annexée au présent règlement. Le pétitionnaire doit s'en inspirer lors de tout projet de création de haies et d'espaces verts.

13. PLAN D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

La création de plan d'eau est interdite en dehors des réserves incendie et des ouvrages de régulation et d'épuration des eaux pluviales.

En zone agricole, et hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Ab (agricole inconstructible) ou Na.

En zone urbanisée, des marges de protection de 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau sont instaurées, dans lesquelles les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection peut être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.

Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh).

D'une manière générale, il convient de rétablir le caractère naturel des cours d'eau. Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement, la couverture, le busage ou le bétonnage des vallons et fossés sont à éviter. La réalisation de murs, remblais, digues en bordure de vallons, ou de tout autre aménagement, ne peut pas être réalisée en zones humides.

14. EAUX PLUVIALES

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré. Il figure en annexe du dossier de PLU.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la commune (en annexe du PLU).

Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.



Le processus de réten-tion-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération, quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules, etc.



Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont par ordre de priorité :

- Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...),
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.

a] Champ d'application

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée d'une surface minimale fixée à 30 m².

Un coefficient de pondération est appliqué à toute surface pour la construction et/ou l'aménagement de la propriété en fonction de la nature des matériaux utilisés (voir *tableau ci-après*).

Type de revêtement :	
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0,6
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200 m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90 m². Il n'y a pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison sont en revêtement stabilisé ; ces éléments s'étendent sur une superficie de 60 m². Monsieur P. conserve le reste du terrain soit 50 m² en jardin engazonné ou potager.

La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :
 $90 \text{ m}^2 \text{ (emprise maison)} + [60 \text{ m}^2 \text{ (emprise stabilisé)} \times 0,6 \text{ (pondération)}] = 126 \text{ m}^2$

b] Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

- 1er. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle),
- 2e. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...)
- 3e. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Le volume d'eaux pluviales à retenir-infiltrer à la parcelle est de 35 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite vers les réseaux est de 3 litres/seconde/hectare au maximum.

c] Opérations d'ensemble

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

La mise en place d'un dispositif enterré doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. À cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc.).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de projet de noue).

d] Stockage - récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation entrant dans le champ d'application doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers le dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie, puisard...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales, selon les règles décrites ci-après et dans le zonage pluvial.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place. En effet, lors des pluies, les cuves de récupérations ne sont pas forcément vides et donc disponibles pour stocker des eaux.

e] Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

Se référer également au zonage pluvial.

f] Gestion qualitative des eaux pluviales

Tout projet doit respecter des charges polluantes acceptables par le milieu récepteur. La mise en œuvre des principes prescrits ci-dessus intègre les objectifs de qualité des rejets et permet de lutter efficacement contre la pollution des eaux pluviales et limiter l'impact des rejets urbains (par temps de pluie) sur les milieux aquatiques.

Cela étant, un ouvrage de dépollution des eaux pluviales peut être imposé dans les cas d'activités polluantes ou d'utilisation particulière des sols.

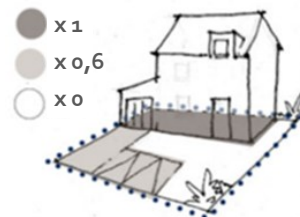
15. REJETS NON DOMESTIQUES

a] 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.

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant doivent être dotées d'ouvrages de pré traitement 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 gras 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 6 sont appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

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

b] Raccordement des eaux usées

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique 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 :

- Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptable par la Collectivité et compatible avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions 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'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

16. AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts doivent être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé ou la conformité aux normes en vigueur, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 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 sont équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements 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 exemple) il est demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement peut être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

17

17. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques, actuellement recensés sur ce territoire, relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaires et législatives, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art.R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

La possibilité est en outre donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel ou patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joint (annexe 2 du présent PLU).

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

Article R.523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R.523-4 du Code du patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine [...] les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ».

Article R.523-8 du Code du patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune ».

Article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet ».

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

Article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

Code de l'environnement

Article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R.525-4, alinéa 5 ».

Code pénal

Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se

déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré ».

18. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

19

19. MARGES DE REcul AUX VOIRIES

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les aires de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

On distingue deux types de marges :

- 1] Les marges de recul issues de la loi Barnier du 2 Février 1995 codifiée à l'art L.111-6 du Code de l'urbanisme, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés des communes. Elles instaurent un principe d'inconstructibilité s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie dans une bande de 100 m pour les autoroutes, voies express et les déviations et de 75 m pour les routes à grande circulation (cf arrêté préfectoral du 5 septembre 2017). Ce principe ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
 - À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans certains secteurs du territoire, ces marges de recul ont été adaptées et réduites suite à une étude paysagère et urbaine, conformément à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme.

- 2] Par ailleurs, les routes départementales (hors voies bruyantes concernées par le paragraphe ci-dessus) traversant le territoire sont assujetties, hors zones Urbaines et À Urbaniser et sauf exceptions prévues au règlement graphique, à une marge de recul de 35 m de part et d'autre de leur axe.

Ces marges de recul sont *non aedificandi*. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, et à la construction d'annexes à l'habitation (sous réserve des possibilités admises dans la zone).

20. MARGES DE REcul AUX COURS D'EAU

À l'intérieur des marges de recul des cours d'eau, par définition *non aedificandi*, sont néanmoins autorisés, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer, les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale ;
- à la sécurité civile ;
- aux mises aux normes environnementales et ce, notamment, en agriculture ;
- à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
- au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, abri pour arrêt de transport collectif, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, installation sanitaire ...) ;
- à la production hydro-électrique.

Est également autorisée l'extension des habitations situées dans une marge de recul au cours d'eau, sous réserve de :

- privilégier impérativement une implantation permettant d'épargner au maximum la marge de recul ;
- et ne pas réduire davantage la distance initiale séparant le bâtiment du cours d'eau.

En zone urbanisée (U ou AU), des marges de protection de 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau sont instaurées dans lesquelles les comblements, affouillements et exhaussements de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.

21. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

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

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

22. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

a) Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement, préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

b] Habitat collectif ou intermédiaire neuf (à partir de 2 logements sur une unité foncière)

Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre est adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.

La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles indépendamment les uns des autres.

En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :

- Réalisée en matériau stabilisé ;
- Située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- Dimensionnée sur le flux présentant le plus grand nombre de conteneurs.

De plus, elle ne comporte ni :

- Clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
- Marche ou trottoir ou forte rampe.

L'aire doit enfin être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer seuls en dehors de celle-ci, sous l'effet du vent par exemple (attention à la pente).

Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces ...), les professionnels doivent disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

c] Habitat individuel

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des containers de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.

23. COLLECTE DES DÉCHETS NON DOMESTIQUES

a] Commerces et activités de services

Stockage. Toute cellule commerciale ou d'activité de service doit disposer d'un local indépendant, d'une capacité de stockage utile minimum de 3 m² quelle que soit sa surface.

Chaque local de stockage doit être dimensionné :

- De façon à ce que chaque type de bac puisse être accessible et manœuvrable sans avoir à déplacer les autres ;
- Au regard des fréquences de collecte ;
- En respectant les surfaces suivantes :

Restaurants et commerces de bouche	Autres commerces et activités de service
$3 + (0,2 \times \text{surface totale du commerce en m}^2)$ = surface du locale poubelle en m ²	Si surface totale du commerce < 70 m ²
	> 3 m ² minimum de local poubelle
	Si surface totale > 70 m ²
	> 3 + [0,2 x (surface totale du commerce en m ² - 70)]

Selon les contraintes liées à la nature du commerce, l'autorité compétente peut imposer ou autoriser une surface inférieure ou supérieure.

Le local poubelle doit, en outre, être fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, réalisé à l'intérieur de chaque construction, doté de parois et d'un sol réalisé en matériaux imputrescibles, et conformes au Règlement Sanitaire Départemental. Ce local doit enfin être muni d'un point d'eau et raccordé aux eaux usées.

Dans le cas de surfaces commerciales ou d'activités amenées à être modulables ou subdivisées ultérieurement, le local de stockage doit lui aussi pouvoir être subdivisé ultérieurement (ou un nouveau local créé) de façon à ce que chaque cellule ainsi créée respecte les règles précédentes.

Dans le cas de changement de sous-destination ou d'enseigne d'une cellule vers une activité créatrice d'une quantité plus importante de déchets, il doit être démontré que la cellule existante ou le local de stockage existant peut être adapté de façon à créer l'espace de stockage supplémentaire nécessaire en vertu des ratios précédents.

Déchets spécifiques. Les déchets spécifiques non collectés par Lorient Agglomération doivent aussi être stockés dans un local (qui peut être le même que le local de stockage des déchets non-spécifiques) dimensionné en fonction des besoins.

Aire de présentation. Sauf possibilité de mutualisation ou existence d'une aire de présentation suffisamment dimensionnée, une aire de présentation extérieure est à prévoir pour toute nouvelle construction. L'aire doit être :

- Réalisée en matériau stabilisé ;
- Située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- Dimensionnée sur le flux le plus important en nombre de conteneurs.

Elle doit en outre être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer, sous l'effet du vent par exemple, en dehors de celle-ci (attention à la pente).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de créer une aire de présentation extérieure, le local de stockage des déchets peut assurer cette fonction à condition que sa surface soit 30% supérieure à la surface théorique, et qu'il soit directement accessible depuis le domaine public.

b] Autres activités :

Le pétitionnaire peut prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au n° vert 0 800 100 601.

24. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc des centralités commerciales d'une part, et des zones d'activités commerciales d'autre part : il en délimite les périmètres et précise les règles d'implantation dans chacune d'elles, en s'appuyant sur le SCoT.

Hors des centralités commerciales et des zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales peuvent se développer, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Les exceptions listées dans le DAAC du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motocycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance, ne sont pas concernées par ces règles.

a] Centralité commerciale :

Le règlement graphique définit le périmètre des centralités commerciales de la commune, repris en pages suivantes.

Ces centralités cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés :

- une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- une localisation au sein des tissus urbains existants.

Centre-ville de Caudan : centralité de type 3 d'après le SCoT du Pays de Lorient : cette centralité commerciale du centre ville répond à la définition de la centralité de type 3 au SCoT du Pays de Lorient : celle-ci peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les implantations commerciales avec potentiel de rayonnement.

Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés. Les surfaces de vente sont limitées à 2 000 m² au maximum.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 667 m², une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 667 m², un agrandissement jusqu'à 2 000 m² est possible.

b] Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le *commerce ou activités de services*, ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le *commerce ou activités de services* est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c] Zone d'Activités COMmerciales de Kerpont :

Les zones Uic sont exclusivement les lieux d'implantation des équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité. Elles accueillent les commerces selon les règles suivantes :

- Les implantations de nouveaux commerces de moins de 500 m² de surface de vente ne sont pas autorisées ;
- La transformation ou la division d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 500 m² de surface de vente n'est pas autorisée ;

- La réoccupation d'un local commercial vacant, quelle que soit sa surface de vente, est à privilégier par rapport à la création d'un nouvel équipement commercial. S'il s'agit d'un local vacant non commercial, changeant de destination au profit d'une destination commerciale, sa réoccupation constitue une implantation d'un nouveau commerce ; à ce titre, le projet prévoit le cas échéant les travaux nécessaires pour présenter à l'ouverture une surface de vente d'au moins 500 m² ;
- Les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation de ce même SCoT ;
- La création de nouvelles galeries commerciales et l'extension des galeries commerciales existantes ne sont pas autorisées ;
- Les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens ne sont pas autorisées ; seules les implantations de commerces destinés aux achats occasionnels ou exceptionnels sont permises ;
- La création de nouveaux équipements cinématographiques n'est pas autorisée.

Cette zone d'activités commerciales est par ailleurs soumise à des droits à construire, réglementés par le SCoT :

- Les droits à construire s'élèvent à 8 300 m² de surface de vente nouvelle pour la période allant du 16 mai 2018 au 15 mai 2028 et à 8 300 m² de surface de vente nouvelle pour la période allant du 16 mai 2028 au 15 mai 2038 ;
- Par décennie, les premiers 3 000 m² de droits à construire peuvent être utilisés sans autre condition que celles liées à la taille des surfaces de vente des magasins et à la destination commerciale de ces derniers ;
- par décennie, les 5 300 m² de droits à construire restants au-delà des premiers 3 000 m² précédemment évoqués ne peuvent être utilisés que si les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies :
- Le taux de vacance commerciale dans le centre-ville de Lorient est inférieur à 9 % à la date du dépôt du permis de construire ; ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT ;
- Au moins 40 % des surfaces commerciales vacantes dans la zone d'activités commerciales à la date du dépôt du permis de construire ont été réutilisées ; ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT.
- Les droits à construire non utilisés pendant la première décennie ne peuvent venir abonder les droits à construire fixés pour la seconde décennie ;
- Les droits à construire ne doivent pas concerner un seul et même projet de commerce ;
- Les surfaces de vente résultant de la réutilisation d'un local commercial vacant ne sont pas comptabilisées dans les droits à construire ; celles issues d'une réoccupation d'un local vacant non commercial sont comptabilisées dans les droits à construire, s'agissant de nouvelles surfaces créées.

25. SUBMERSION MARINE (ANNEXE 6)

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral. Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- Du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010) ;
- De la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort), voir en annexe ;
- De la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT) ;
- De la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan) - d'autres PPRL peuvent être prescrits ultérieurement ;

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- L'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009 ;
- Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

a] Objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

25

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

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

Base juridique :

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

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.

26. ÉNERGIE

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat air résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la RE 2020 en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / www.lorientagglom.fr.

a] Efficacité énergétique des bâtiments

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :

- Ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- Prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
- Maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 m de large.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les obligations relatives aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Les articles R173-1 à R173-11 du Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- Les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées ; ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

b] Production d'énergies renouvelables

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts > 500 m², et de bureaux > 1 000 m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30 % de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;

- Pour les parcs de stationnement extérieurs > 500 m², obligation d'intégrer des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, soit au moins 50 % de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

Toute construction neuve de plus de 500 m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure à la fois suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité.

Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Un positionnement plein nord est interdit.

Enfin :

Tout équipement public ou d'intérêt collectif, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable intégré au bâti ou à proximité, devant couvrir un minimum de 30 % de sa consommation en chaleur et /ou électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins.

À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

c] Adaptation au changement climatique

Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables dont les principes sont explicités aux articles 13 de chaque zone.

Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ..., y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

Dans le but d'assurer un confort d'été optimal, la généralisation des dispositifs de brise-soleil en façades sud et ouest est très fortement encouragée. De la même manière, les matériaux de couleur très sombre en façade ou en toiture doivent être évités car ils participent du phénomène d'îlot de chaleur en conservant la chaleur dans les murs plutôt qu'en la renvoyant.

Ces obligations sont précisées à l'annexe 3 du règlement écrit.

27. BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Préservation et renforcement de la trame verte existante

- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
- Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.
- Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Alternativement, l'utilisation d'essences exogènes peut être autorisée si elle est justifiée dans la notice explicative par la création d'une ambiance particulière en lien avec un projet spécifique ou avec l'histoire de la commune.

28

Coefficient de pleine terre

Il permet de garantir le maintien d'une surface en pleine terre minimale dans les projets et se vérifie selon la formule :

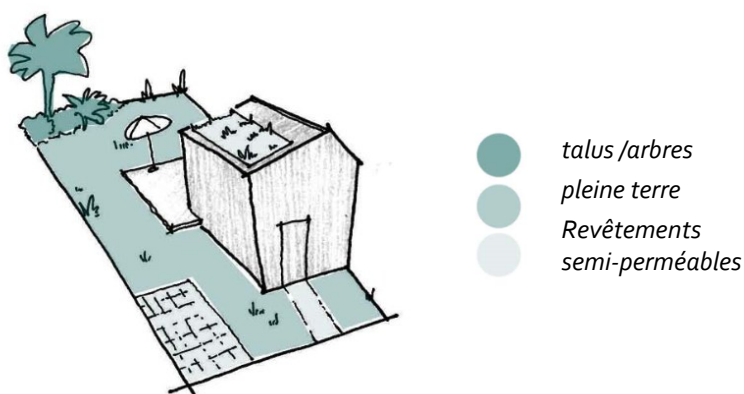
$$\frac{\text{surface talutée/arborée} \times 1,2 + \text{surfaces de pleine terre}}{\text{surface totale du terrain de projet}}$$

À noter : les espaces de talus plantés ou arborés sont **bonifiés** dans le calcul ; 1 m² de talus vaut 1,2 m² de pleine terre.

Coefficient de biotope

Il intègre de manière plus large tous les espaces végétalisés ou perméables du projet et se calcule comme suit :

$$\frac{\text{surface talutée/arborée} \times 1,2 + \text{surface en pleine terre} + \text{surfaces semi-perméables} \times 0,5}{\text{surface totale du terrain de projet}}$$



Le tableau suivant récapitule les pondérations applicables au Coefficient de Biotope

Type de surface	Coeff. pleine terre	Coeff. biotope
Talus planté, espace arboré	1,2	1,2
Pleine terre	1	1
Surfaces semi-perméables : dalles engazonnées, toitures végétalisées, surface minérales poreuses ou perméables (stabilisé, pavés à larges joints, graviers...)		0,5
Surfaces imperméables : emprises bâties, dalles, terrasses, enrobés...		0

Exemple de calcul :

- Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200 m² en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90 m². Il n'y pas de toiture végétalisée.

Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison sont en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60 m².

Il préserve un petit bosquet de 10 m² au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 40 m² en jardin engazonné ou potager.
- En zone Ub, Monsieur P. doit **respecter un coefficient de pleine terre de 0,2 et un coefficient de biotope de 0,3** (voir tableau ci-dessous).

Calcul du coefficient de pleine terre puis du coefficient de biotope grâce aux formules pré-remplies :

Surface talutée/arborée (m²)

Surface en pleine terre (m²)

$$\frac{[(10 \times 1,2) + (40 \times 1)]}{200}$$

= 0,26

Surface totale du terrain (m²)

Le **coefficient de pleine terre** du projet est de **0,26**. Il est supérieur à 0,2 donc conforme au PLU.

Surface talutée/arborée (m²)

Surface en pleine terre (m²)

Surfaces semi-perméables (m²)

$$\frac{[(10 \times 1,2) + (40 \times 1)] + (60 \times 0,5)}{200}$$

= 0,41

Surface totale du terrain (m²)

Le **coefficient de biotope** du projet est de **0,41**. Il est supérieur à 0,3 donc conforme au PLU.

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des coefficients qui s'appliquent dans chaque zone du PLU :

Zones	A et N	Ua	Ub et Uc	Ud	Ui	AUb, AUc, AUe
Coefficients de pleine terre	-	0,1	0,2	0,2	-	0,2
Coefficients de biotope	-	0,2	0,3	0,3	-	0,3

28. LEXIQUE

Accès

Accès au terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Les aires de stationnement sont desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.

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

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Arbres de haute tige

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 m si on les laisse pousser.

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le code de l'urbanisme.

Construction annexe

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale (emprise inférieure à 40m²), accolée à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments.

Dépendance

Construction de faible emprise (inférieure à 40 m²) ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale à usage d'habitation, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de la construction principale (garage, carport, abri bois, serre de jardinage, piscine, ...).

Certaines dépendances (pour les maisons individuelles uniquement) sont désignées sous le terme générique « abri de jardin » dans le présent règlement écrit. Il s'agit de construction de faible taille, démontable et accessoire par rapport à la construction principale, de type abri de jardin préfabriqué. Les abris de jardin doivent respecter les règles qui leur sont spécifiques. Les constructions de type abri-bois ou serre de jardinage ne sont pas considérées comme des abris de jardin par le présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

Égout de toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie, les ouvertures telles que les lucarnes... mais ne créant pas de surface de plancher.

Ces éléments peuvent déroger aux règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.

Emprises publiques et voies (articles 6)

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

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

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

Équipements techniques de superstructure

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

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

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 m.

Façade principale

La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

Faîtage

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

Hauteur

Si le terrain est situé en contre-bas de la voie : la hauteur des constructions implantées dans les 20 premiers mètres, est calculée à partir du niveau moyen de la voie au droit de la parcelle.

Dans tous les autres cas, la hauteur des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction.

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

À Caudan, on distingue deux types de hauteur selon le type de toiture principale :

- la hauteur se mesure au faîtage pour les toitures à pentes traditionnelles, supérieures ou égales à 40°,
- la hauteur se mesure au sommet pour les autres toitures (toitures terrasse, pentes inférieures à 40°, etc.).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne doit pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie sur laquelle le terrain d'assiette du projet prend accès.

On distingue :

- les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
- les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

Lorsqu'une limite parcellaire borde une voie sur laquelle le terrain d'assiette ne prend pas accès, elle peut être considérée comme une limite séparative (de fond de parcelle ou latérale) pour l'application des articles 7 et 11 du présent règlement.

Marge de recul portée aux documents graphiques

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer.

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue au dit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voie

C'est un espace du domaine public ou privé destiné à la circulation des véhicules desservant plusieurs parcelles.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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.

33

Extrait du rapport de présentation :

Les règles d'implantation et de hauteur visent à favoriser la construction le long des rues. L'objectif recherché est de privilégier le front bâti soit par des façades alignées, soit des pignons, constructions annexes ou mur qualitatif. Ces règles doivent permettre de préserver les caractéristiques urbaines des quartiers existants, d'améliorer les habitations existantes et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement. Elles confèrent à la zone une vocation de centre de bourg.

Elle correspond au centre-ville de Caudan présentant un caractère de densité.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Les dépendances à la construction principale de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.
- La construction des annexes ou dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.23 URBANISME COMMERCIAL.

- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » selon les principes énoncés à l'article 23 des Dispositions générales.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. et supérieure à 5,50 m. Tout accès dangereux pour le public est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

35

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer à l'article 14 « Eaux pluviales » des Dispositions générales.

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 en limite ou à 1,5 m de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation défavorable de la parcelle...).

Cette implantation en retrait du bâti principal implique que la continuité en limite de voies soit tout de même assurée par des éléments bâtis structurants (mur de clôture d'une hauteur de 1m mini, garage, appentis, etc.) qui respecteront la typologie urbaine existante. Seule la présence d'éléments patrimoniaux de qualité (talus, mur en pierres sèches, alignement d'arbres, etc.) en limite d'espace public, dispenserait de construire ces éléments bâtis structurants.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Surélévation de bâtiments existants ;
- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti ;
- Construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait ne peut pas être inférieur à 2 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

Dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur totale en limite séparative ne doit pas dépasser 3,50 m, sauf si elle s'accrole à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3,50 m sauf si elle s'accrole à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 m de ces limites.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Elle peut être portée à 100% si l'opération comprend des activités économiques.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les bâtiments et installations d'intérêt collectif ou de service public.

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Ua	12 m	11 m

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

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° , présenteront un faîtage significatif représentant au moins un tiers de la longueur de la façade.

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie .
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation technique de réalisation d'un mur de soutènement :

- La maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- Le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m. en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE UA 12 - RÉALISATION 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'annexe n°2 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

Les aires de stationnement sont desservies par un seul accès d'une largeur maximale de 5,50 m, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,1 et le coefficient de biotope est de 0,2.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Spécifiquement, le terrain situé entre l'espace public et la façade de la construction (marge de recul de la construction par rapport à la voirie) est traité de façon à participer de l'ambiance végétale du quartier ou à la renforcer.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage doit présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %. Les replantations sont de préférence d'essences locales ou résistantes aux épisodes climatiques extrêmes.

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 aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

43

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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 correspond aux secteurs périphériques du centre-ville de Caudan, aux secteurs urbanisés et aux parties pavillonnaires récentes des hameaux importants de la commune.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets peuvent 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

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Les dépendances à la construction principale de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.
- L'édification de constructions annexes ou dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.23 URBANISME COMMERCIAL.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » selon les principes énoncés à l'article 23 des Dispositions Générales.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 de la zone.

44

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. et supérieure à 5,50 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur le document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer à l'article 14 « Eaux pluviales » des Dispositions générales.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou 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.

Spécifiquement rue du Muguet, les bâtiments de premier rang sont implantés en limite de voie ou à 1,50 m au maximum de celle-ci.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale en limite séparative ne doit pas dépasser 4,50 m sauf si elle s'accolle à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 4,50 m sauf si elle s'accolle à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée

- au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Ub	10 m	9 m

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

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

48

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° , présenteront un faîtage significatif représentant au moins un tiers de la longueur de la façade.

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

49

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation technique de réalisation d'un mur de soutènement :

- La maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- Le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



50

ARTICLE UB 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

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

- 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.

À défaut, il est fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE UB 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,2 et le coefficient de biotope est de 0,3.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Spécifiquement, le terrain situé entre l'espace public et la façade de la construction (marge de recul de la construction par rapport à la voirie) est traité de façon à participer de l'ambiance végétale du quartier ou à la renforcer.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Dans les lotissements de plus de 5 lots ou les opérations immobilières de plus de 10 logements, les espaces communs seront plantés d'arbres, engazonnés et aménagés en aires de jeu sur 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette du lotissement ou de l'opération, d'un seul tenant. Les éventuels espaces boisés classés présents au sein de l'opération peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Ces espaces communs peuvent être réalisés à proximité, 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 situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

Un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 40 % (60 % pour la zone 3 du zonage d'assainissement des eaux pluviales) de la surface totale du projet est à respecter.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage doit présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone Ucb est destinée à l'habitat et à certaines activités compatibles avec l'habitat en Secteur Déjà Urbanisé en campagne .

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

53

ARTICLE Ucb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) de constructions liées à des activités, des services publics ou de l'hébergement en dehors des cas prévus à l'article Ucb2.
- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 146-4-III du code de l'urbanisme).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Les dépendances à la construction principale de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.
- La construction des annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activités commerciales.

ARTICLE Ucb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Les changements de destination de construction existantes vers de l'habitat, de l'hébergement et des services publics.

54

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucb 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. et supérieure à 5,50 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

55

ARTICLE Ucb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu de rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer à l'article 14 « Eaux pluviales » des Dispositions générales.

ARTICLE Ucb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ucb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite ou au minimum à 3 m de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle (en cœur d'îlot...) ou pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation défavorable de la parcelle...), ou pour préserver des éléments patrimoniaux de qualité (talus, mur en pierres sèches, alignement d'arbres, etc.).

ARTICLE Ucb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

57

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Cas particulier : les dépendances et annexes (hors piscines) doivent être implantés en limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ucb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ucb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Ucb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Ucb	9 m	6 m

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

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e = f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de la toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE Ucb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront deux pans.

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b) Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

59

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation technique de réalisation d'un mur de soutènement :

- la maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE Ucb 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Ucb 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,2 et le coefficient de biotope est de 0,3.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

Un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 40% (60% pour la zone 3 du zonage d'assainissement des eaux pluviales) de la surface totale du projet est à respecter.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage doit présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

ARTICLE Ucb 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 aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE Ucb 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE Ucb 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

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

Elle comprend également le secteur Udl, destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts ou non.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

61

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs (sauf en Udl).
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs (sauf en Udl).
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Les dépendances à la construction principale de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.
- L'édification de constructions annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.23 URBANISME COMMERCIAL.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » selon les principes énoncés à l'article 23 des Dispositions Générales.

En outre, en secteur Udl :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ud2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

En outre, en secteur Udl :

- Les constructions et installations à usage d'équipement public, de loge de gardien, d'hébergement, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.
- Les équipements liés aux activités touristiques (hébergement, restauration ...) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 3 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

63

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer à l'article 14 « Eaux pluviales » des Dispositions générales.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies, les constructions et installations peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

65

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

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.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale en limite séparative ne doit pas dépasser 4,50 m sauf si elle s'accolle à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 4,50 m sauf si elle s'accolle à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ud, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

En secteur Udl, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

66

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Ud	14 m	13 m
Udl	12 m	9 m

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

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE Ud 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a] Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° , présenteront un faîtage significatif représentant au moins un tiers de la longueur de la façade.

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture, habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation de réalisation d'un mur de soutènement :

- la maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE Ud 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Ud 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,1 et le coefficient de biotope est de 0,2.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Dans les lotissements de plus de 5 lots ou les opérations immobilières de plus de 10 logements, les espaces communs seront plantés d'arbres, engazonnés et aménagés en aires de jeu sur 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette du lotissement ou de l'opération, d'un seul tenant. Les éventuels espaces boisés classés présents au sein de l'opération peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Ces espaces communs peuvent être réalisés à proximité, 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 situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

Un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 40% (60% pour la zone 3 du zonage d'assainissement des eaux pluviales) de la surface totale du projet est à respecter.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage doit présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Ud 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

70

ARTICLE Ud 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles ou artisanales participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destiné aux activités de toute nature hors activités commerciales ; le sous-secteur Uia1 correspond au périmètre du PPRT de Guerbet ;
- **Uib** destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales ;
- **Uic** destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, y compris les activités commerciales.
- **Uid** destiné uniquement à l'évolution des activités existantes.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement Guerbet, le règlement du PPRT s'applique en complément du présent règlement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou la création de logement autres que le cas visé à l'article Ui 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'édification de constructions annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activité médicale ou paramédicale.
- Pour les habitations présentes en secteur Ui, les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Pour les habitations présentes en secteur Ui, les dépendances à la construction principale de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.

En outre, en secteurs Uia et Uib et Uid :

- Les constructions et changements de destinations à usage d'activité commerciale, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.23 URBANISME COMMERCIAL.

En outre, en secteurs Uib et Uic :

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

En outre, en secteurs Uib1 et Uid :

- Toute construction nouvelle, même ne comportant pas de fondations, les extensions de bâtiment, les réalisations d'ouvrages et les aménagements (tels que les aires de stationnement ouvertes au public...), sauf ceux relevant de l'article Ui2.

72

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour tous les secteurs hors Uia1 et Uid :

- La construction d'un 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
 - d'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique
 - et que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 35 m².
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation présentes au sein de la zone dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées à condition que l'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus.

Pour le secteur Uia1 :Pour les projets nouveaux :

- Les constructions, installations ou infrastructures de nature à réduire les effets du risque technologique généré par l'établissement.
- Les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - pas d'aggravation du risque. Cette non-aggravation est évaluée en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
 - activité de stockage uniquement,
 - pas d'accueil de public.

- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires publics ou collectifs, hors établissement recevant du public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - mise en œuvre de dispositions appropriées pour préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages,
 - aucune présence permanente de personnes (à l'exception d'exercices ponctuels sur l'année : maintenance, entretiens, réparations etc.).
- Installations ou infrastructures d'intérêt collectif (voirie et voie ferrée, plate-forme de manœuvres ou de stockage transitoire, ouvrages de manutention), strictement nécessaires et exclusives au fonctionnement d'activités de logistique, en relation avec l'embranchement ferroviaire de fret existant à réhabiliter, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - avec peu de présence humaine,
 - réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité contre l'aléa toxique sur site en vue de la protection du personnel y travaillant en faible présence (création d'un local de confinement dont les caractéristiques sont définies en annexe 3 du règlement du PPRT et suivant les taux d'atténuation cibles cartographiés en annexe 2 du règlement du PPRT),
 - pas d'accueil de public.
- La mise en place de clôtures conformes aux dispositions du plan local d'urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et aux bassins de rétention d'eaux pluviales.

Pour les biens et activités existants à la date d'approbation du PPRT :

- Les aménagements de voiries et de parcs de stationnement existants à la date d'approbation du PPRT dans la mesure où ils n'engendrent pas d'augmentation de l'exposition aux risques de la population.
- Les aménagements des constructions et installations techniques de la station d'épuration et du cimetière existantes à la date d'approbation du PPRT dans la mesure où ils n'engendrent pas d'augmentation de l'exposition aux risques de la population.

Pour le secteur Uid :

- L'extension mesurée des bâtiments d'activités existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du premier PLU (13 janvier 2014), sous réserve d'être réalisée en continuité du bâti existant ;

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 5 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules, la protection contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

74

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées, lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

b] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque construction doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée par une étude de perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire au maximum de sa capacité. Le rejet dans le réseau pluvial communal ne sera autorisé qu'en dernier recours.

Article Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

76

- Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.
- Si aucune marge n'est mentionnée aux documents graphiques les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :
 - les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie,
 - les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 15 m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de la D769 et à au moins 5 m de la limite de propriété pour les autres voies.
- L'implantation doit tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important peut leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, peuvent être admises les constructions à usage social, de maintenance ou administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu,...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$;
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Uia	Pas de limite	Pas de limite
Uib - Uic	15 m	15 m
Uid	12 m	12 m

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

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

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a] Aspect et volumétrie des constructions

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;

- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation doivent être traitées avec une attention particulière.

Les colorations de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les dispositifs d'enseigne ne doivent pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne doit pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent, sauf contrainte technique, être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les panneaux non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple de couleur verte sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée à des contraintes techniques ou de sécurité à justifier en raison du caractère de l'établissement.

Ces clôtures doivent être doublées de haies fleuries en façade sur rue, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche, à l'exception des bâches biodégradables.

79

Cas des maisons individuelles (habitations existantes dans la zone)

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation de réalisation d'un mur de soutènement :

- la maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE Ui 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Sauf pour cause de configuration de la parcelle, le stationnement ne doit en aucun cas se trouver le long des voies, en façade sur rue.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Ui 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, 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.

ARTICLE Ui 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE Ui 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB ET 1AUE

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

Les zones 1AUB et 1AUE sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

1AUB est destiné à l'habitat et aux services et activités économiques compatibles avec l'habitat.

1AUE est destiné aux activités, équipements d'intérêt collectif et installations participant à la vie économique, dans lesquels peuvent être incluses sous certaines conditions des habitations.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les constructions à usage d'activité commerciale, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.24 ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE.

- L'édification de constructions annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- À l'exception des dépendances et extensions limitées, les constructions implantées à moins de 8 m d'un Espace Boisé Classé.

En outre, en secteur 1AUb

- Les lotissements de plus de deux lots à usage d'activités.
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin individuels de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 2,50 m de hauteur totale.
- Les dépendances à la construction principale de plus de 30 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2.

84

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Ne sont notamment admises que les occupations et utilisations du sol ci-après dans la mesure où elles respectent les dispositions du cahier de prescriptions de la ZAC de Lenn Sec'h approuvée :

1. Les constructions à usage hôtelier.
2. Les constructions à usage d'équipements collectifs.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.
4. Les installations à usage de stationnement des véhicules.
5. Les lotissements et constructions à usage d'habitation en secteur 1AUb.
6. Les opérations mixtes habitat / activités en secteur 1AUe.
7. Les constructions et lotissements à usage d'activités ou d'entrepôts commerciaux en secteur 1AUe.
8. Les constructions à usage de loisirs.

B. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification de constructions annexes à 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'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU approuvé le 20 avril 2006, sans pouvoir dépasser 30 m². 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.

- 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.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

a] Secteur 1AUb

- Les constructions à usage d'activités économiques, compatibles avec l'habitat (exemple : ICPE soumis à déclaration).

b] Secteur 1AUe

- Les logements de fonction destinés 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'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et présentent une unité d'aspect avec lui,
 - que leur surface soit accessoire et inférieure à 30 % de celle affectée à l'activité,
 - que leur construction soit réalisée postérieurement ou en même temps que le bâtiment d'activité,
 - qu'ils soient conformes aux règlements en vigueur relatifs à l'isolation acoustique.
- Les habitations dans le cadre d'opérations mixtes habitat / activités comportant au moins 4 logements, dans lesquelles les activités représentent au moins 20 % de la surface de plancher globale, sous réserve d'une parfaite intégration architecturale et paysagère de l'ensemble et d'une réalisation concomitante.
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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 éventuellement de la desserte en transports collectifs, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte (et « plateaux partagés » ouverts aux véhicules, aux piétons et deux roues) et d'au moins de 5,00 m (5,50 m en secteur 1AUe) de largeur pour les voies destinées à la circulation générale à double sens (3,50 m pour un sens unique). Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

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

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

86

Les constructions d'habitation et de bâtiments d'enseignements, de santé, d'action sociale ou d'hébergement à caractère touristique à l'intérieur d'un secteur reporté dans le plan du PLU, le long de la RN 769 nécessiteront des dispositions d'isolation acoustique conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. et supérieure à 5,50 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir),

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt général.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (station-service, centre d'entretien, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ces équipements doivent s'intégrer dans le projet d'ensemble et éviter tout risque de nuisance.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Le long des autres voies

a] Secteur 1AUb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur à 3,00 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Les abris de jardins sont interdits en limite d'espace public.

b] Secteur 1AUe

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m de largeur (3 m pour les opérations comportant des logements autorisés conformément à l'article 1AUe 2) comptée à partir de la limite de l'emprise des voies ouvertes à la circulation. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Les dépôts de matériel ou de matériaux sont interdits dans la marge de recul.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

89

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a] Secteur 1AUb

Les constructions principales et les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les constructions annexes doivent être implantées à une distance de ces limites de 2,00 m minimum.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m sauf si elle s'accôle à une construction existante plus haute, auquel cas elle peut égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 3,00 m.

Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt général.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

b] Secteur 1AUe

Les constructions comportant des logements autorisés conformément à l'article 1AUe 2 peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou les constructions annexes 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.

Les autres constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6,00 m (3,00 m pour les constructions en rez-de-chaussée).

Cette marge peut être supprimée si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, ...) ou pour les bâtiments d'habitation.

Les constructions à l'usage des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des périmètres destinés à l'habitat fixée comme suit :

- 15 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 30 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important peut leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement peuvent être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement paysagées.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

90

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a] Secteur 1AUb

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain concerné par l'opération.

b] Secteur 1AUe

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les éléments décoratifs ou techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas la hauteur moyenne de plus de 1,50 m.

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 15,00 m, un dépassement n'excédant pas 2,00 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 20 % de la longueur du bâtiment.

Cette possibilité ne peut être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur maximale des ouvrages techniques ou à usage d'équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

a] Secteur 1AUb

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$ ou mono-pente, toitures arrondies, toitures terrasses ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Type de construction	Toiture $\geq 40^\circ$		Autre toiture	91
		Égout de toiture	Faîtage	Sommet	
1AUb	Maison individuelle et construction comprenant moins de 4 logements	7 m	9 m	9 m	
	Ensemble immobilier comprenant au moins 4 logements	13 m	15 m	15 m	
	Constructions mixtes comprenant au moins 4 logements et accueillant des commerces ou services en rez-de-chaussée	15 m	18 m	18 m	

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e= hauteur à l'égout de toiture et f= hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

b] Secteur 1AUe

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions à usage d'activité économique.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$ ou monopentes, toitures arrondies, toitures terrasses ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Type de construction	Toiture $\geq 40^\circ$		Autre toiture
		Égout de toiture	Faîtage	Sommet
1AUe	Construction à usage d'activité économique	Pas de hauteur maximale		
	Ensemble immobilier comprenant au moins 4 logements	13 m	15 m	15 m
	Constructions mixtes comprenant au moins 4 logements et accueillant des commerces ou services en rez-de-chaussée	15 m	18 m	18 m

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e= hauteur à l'égout de toiture et f= hauteur au faîtage), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a] Aspect et volumétrie des constructions

Chaque projet sera traité dans le respect du contexte urbain de la commune et de l'identité du quartier :

- En relation avec son environnement immédiat, typologie et volumétrie du bâti, échelle urbaine, couleurs, ambiances...
- En fonction de son positionnement dans l'organisation urbaine du quartier – espaces publics, composition et forme urbaine, ...

Les choix de volumétrie, de type de toiture sur les lots non mitoyens et les formats d'ouverture sont libres dans la mesure de la cohérence du projet. Il est demandé avant tout d'affirmer un style architectural, ce qui n'interdit pas de jouer sur une expression contemporaine de détails traditionnels.

Contemporain : imbrication de volumes simples, affirmation de lignes tendues, diversité des ouvertures composée en fonction des ambiances recherchées.

Contemporain aux détails traditionnels : volumétrie simple, toiture en pente, façade principale / murs pignons, homogénéité formelle des ouvertures résultant d'une nécessité d'éclairément.

Les projets s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale doivent donc éviter tout effet pastiche anachronique et délocalisant tel que colonnes, balustres, frontons, oculus, arcades, entourages en pierre et fausses briques...

Ainsi, les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en valeur des volumes simples. On évitera les lucarnes, chiens assis ou autre ouvrage en saillie de la toiture.

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades :

- Choix dans le dimensionnement des ouvertures,
- Alignement entre les différents éléments,
- Cohérence de traitement entre les différentes façades...

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera portée aux pignons vus depuis les habitations voisines et depuis l'espace public, qui doivent être traités comme des façades à part entière.

Les matériaux et couleurs mettront en valeur la volumétrie de la construction.

Les ardoises artificielles ainsi que les tuiles plates béton noires ou oranges sont interdites.

Une même construction individuelle ne peut additionner que deux types de toiture différents : toiture terrasse (ou à faible pente) et un autre type de toiture au choix.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Les toitures à faible pente de type bac acier et les toits terrasse seront dissimulées par l'acrotère. Les faibles pentes peuvent être visibles (non dissimulées par acrotère) si elles sont réalisées en zinc.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les revêtements interdits sont :

- Les enduits monocouches grattés,
- Les bois exotiques, sauf s'ils portent le label FSC.

Les enduits seront de finition lisse, toutefois la finition grattée fin sera tolérée.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les volets battants PVC sont interdits.

L'usage du bois est fortement recommandé, non seulement en revêtement de façade, mais également en structure, menuiseries...

93

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

Spécifiquement :

Les aires de stationnement aériennes restent non-closes. Des portillons d'accès peuvent être aménagés pour donner accès aux espaces publics, après échanges et validation de l'architecte-urbaniste. Ils sont alors traités de façon qualitative. Leur intégration dans le dispositif de clôture est impérative. On préconise le recours à des structures métalliques. Leur hauteur ne dépasse pas celle de la clôture. Le remplissage peut être proposé, dans un registre sobre et qualitatif – le PVC est interdit.

En limites séparatives

En limites séparatives, entre voisins, les dispositifs de clôtures sont les plus simples et les plus légers possible. Ces clôtures obligatoirement sont accompagnées de plantations arbustives / haies libres (cf. palette végétale). On préconise un traitement des limites séparatives avec des clôtures grillagées de type « grillage à mouton » ou treillis soudé à maille rectangulaire, de préférence de couleur grise, plus discret, et d'une hauteur de 1,50m.



En cas de pente significative avérée, à titre exceptionnel, des murets de soutènements peuvent être évoqués, notamment en fond de parcelle. Ils n'excèdent pas 60 cm. « Les cotes TN inchangées en limite » restent la règle.

Pare-vues

Des pare-vues peuvent être envisagés en limite séparative. Ils sont implantés en continuité du bâti ou ponctuellement au droit des terrasses. Ils sont constitués de préférence d'éléments en bois. Des pare-vues maçonnés peuvent être autorisés, en continuité du bâti, dans les teintes et finition de la construction.

Leur dimension est limitée à 1,80m de hauteur et 4,00m de longueur.

Aucun pare-vue ne peut être envisagé en limite d'espace public.

La mise en œuvre d'éléments en PVC est strictement interdite.

Certains dispositifs peuvent être tolérés, comme le remplissage ponctuel de la clôture grillagée par des lames en bois.



En limite d'espace public

L'interface public/privé qualifie les ambiances des rues, porte l'image et participe à la constitution de la cohérence et de la valorisation de l'ensemble du quartier et du cadre de vie. Il est essentiel qu'une homogénéité des traitements confère une grande cohérence à l'échelle du secteur.

Sur certains lots, un espace de « jardin ouvert » est prescrit.

Pour traiter les limites public / privé, la mise en œuvre soignée de clôtures qualitatives est impérative. Deux types de clôtures peuvent alors être mis en œuvre :

1. Des clôtures privilégiant le végétal :

Ces clôtures sont :

- composées d'un grillage rigide, type treillis soudé à maille rectangulaire, plastifié sur acier galvanisé,
- de préférence de couleur grise,
- obligatoirement accompagnées de plantations arbustives / haies libres coté espace privé,
- Un muret de soubassement peut être mis en œuvre, d'une hauteur maximum de 50 cm.



La hauteur maximum du dispositif de clôture est limitée à 1,50 m.

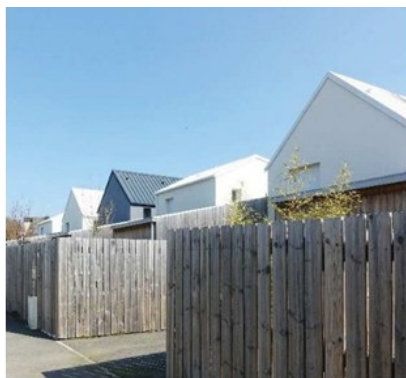
La mise en œuvre d'un barreaudage ou d'un remplissage peut être envisagée, si en bois, de teinte naturelle. Une pose « à claire-voie » est à privilégier – pose des lames horizontale ou verticale.

2. Des clôtures « architecturées » en bois

Une autre possibilité est la mise en œuvre de clôtures plus « construites », réalisées en bois :

- hauteur maximale : 1,50m
- structure et barreaudage bois, teintes naturelles ou pré-grisé.

Ces clôtures peuvent être doublées de plantations arbustives / haies libres coté privatif. L'ensemble des précisions et détails de mise en œuvre sera renseigné dans le dossier de permis de construire (plan masse + notice). Un muret peut permettre la bonne mise en œuvre de la clôture – cf. point 3 à suivre.



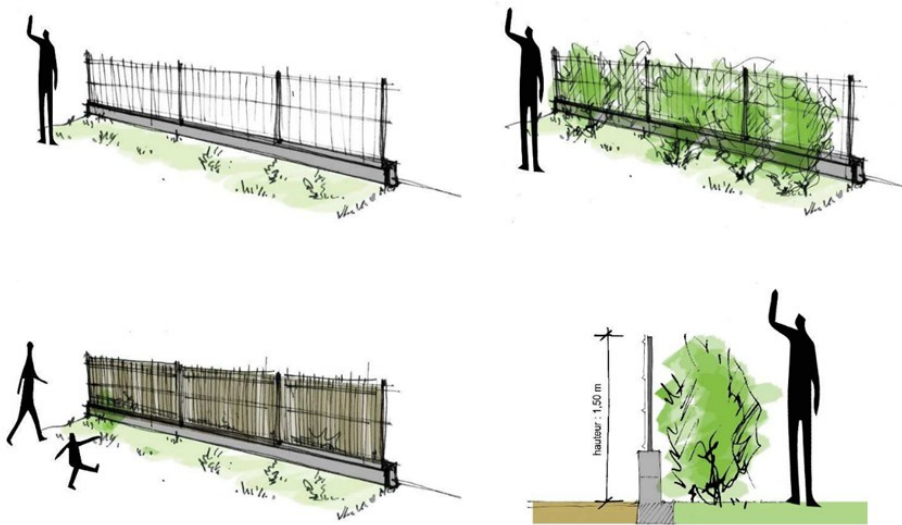
3. Soubassements et murets de soutènement

La mise en œuvre d'un petit muret de soubassement peut être étudiée, pour soutenir le dispositif de clôture et matérialiser la limite de domanialité (espace privé / espace public). Ces dispositifs respectent les principes suivants :

- Le muret est maçonné, de mise en œuvre et de finition soignée.
- Il n'excède pas une hauteur de 50 cm - soit $\frac{1}{3}$ du dispositif de clôture.
- Il est enduit et/ou peint, dans des gris clairs, comme les coffrets techniques.
- La finition est réalisée dans le temps et immédiatement suite à la mise en œuvre du dispositif. Les murets en blocs béton sans finition ne sont pas tolérés.
- Il est obligatoirement surmonté d'un des deux types de clôtures cités précédemment :
 - o Soit grillage à maille rigide + plantations côté espace privé,
 - o Soit clôture bois.

La pose d'un muret d'une hauteur de 50 cm uniquement n'est pas acceptée.

L'ajustement éventuel à la topographie ou à la pente du terrain naturel est finement étudié et explicité au dossier de demande de permis de construire. Une adaptation soignée au terrain naturel est attendue.



4. Dispositifs de « jardin ouvert »

Sur certains lots, selon les configurations et les enjeux urbains et paysagers, la limite « devant la maison » ne nécessite pas de clôtures – cf. prescriptions. Un espace vert privé reste ouvert : les plantations permettent de mettre à distance les fenêtres de la voie, et de mettre en scène la maison avec un espace d'accueil qualitatif.

Une clôture est alors posée en retrait, généralement dans l'alignement de la maison, en prolongement de la façade (cf ; croquis ci-contre).



ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION 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.

Cependant, les stationnements visiteurs (banalisés) des habitations collectives seront réalisés dans le cadre du stationnement public mis en place par la commune, et le nombre de places de stationnement exigé pour les logements de 2 pièces (moins de 50 m² de surface de plancher) est ramené à un.

Un local 2 roues d'une surface minimale de 1 m² sera créé par maison.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,2 et le coefficient de biotope est de 0,3.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements, les espaces verts communs en pleine terre doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme tels. Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de 2 m ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessous pour assurer leur permanence.

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.

98

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone 1AUc est destinée à l'habitat et aux activités et équipements compatibles avec l'habitat. Elle ne possède pas de caractère central marqué.

99

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage de logement, de bureaux, d'équipements et de services autres que celles visées à l'article 1AUc2.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et aménagements liés aux activités médico-sociales : Institut médico-éducatif, Foyer d'accueil médicalisé, etc., sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Identique aux dispositions de la zone Ud .

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Éclairage

Afin de ne pas perturber la faune environnante (chiroptères notamment) :

- Les éléments d'éclairage extérieur doivent être éloignés des lisières de bois,
- Seuls les réverbères dirigés vers le sol sont permis,
- Les éclairages au sol sont interdits au profit de poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de systèmes d'auto-détection,
- Seules les ampoules jaunes ou de teinte « chaude » sont autorisées.

d] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

101

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Identique aux dispositions de la zone Ud.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, éléments de liaison...),

est fixée comme suit : 12m au faîtage, 11m au sommet.

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

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS ; PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a] Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction doit être réalisée en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, et de la morphologie du terrain naturel.

Les autorisations du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les qualités de celui-ci.

L'ensemble de la construction ne peut afficher plus de trois formes de toitures différentes, et les volumes témoigneront d'une recherche de simplicité.

Les différents matériaux et couleurs de façades sont limités à cinq, menuiseries comprises. Ces matériaux et couleurs doivent être majoritairement sobres pour le paysage.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés qu'en pointe de pignon, au-dessus de la ligne correspondant à l'égout de toiture.

Les panneaux ou éventuelles ombrières photovoltaïques, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront traités de façon à être les moins impactant possible dans le paysage naturel.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes seront intégrés dans le traitement de la toiture : habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé, les constructions réalisées en plaques de béton moulé, parpaings apparents ou tôles, ne sont pas autorisées.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

103

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Hauteurs maximales

La hauteur se mesure depuis le niveau de la voirie.

En cas d'obligation technique de réalisation d'un mur de soutènement :

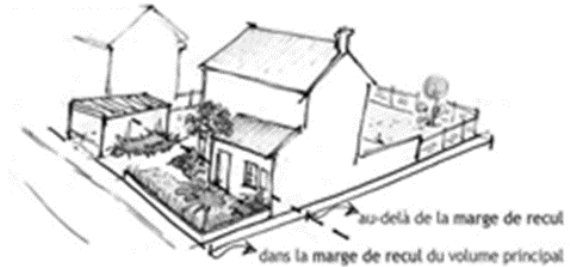
- la maçonnerie supportera le terrain à hauteur nécessaire ;
- le mur ne peut être surmonté que d'une clôture type grillage, ajourée, d'une hauteur d'1 mètre maximum. L'objectif est d'éviter le phénomène de « rue couloir ».

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE 1AUc 12 - RÉALISATION 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'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols. Les stationnements PMR ne sont pas soumis à l'obligation de réalisation en matériaux drainants.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUc 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,2 et le coefficient de biotope est de 0,3.

Sinon, identique aux dispositions de la zone Ud.

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION D'USOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

105

ARTICLE 1AUc 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone 1AU_i est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Elle est destinée aux activités et installations participant à la vie économique et ne comportant pas de risques importants ou de nuisances pour les secteurs d'habitat à proximité, à l'exception des activités commerciales.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

ARTICLE 1AU_i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU_i 2.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- 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.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, sous réserve des exceptions prévues au TITRE 1.24 ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE.
- Les constructions à usage d'activité médicale ou paramédicale.
- L'édification de constructions annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS

- 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 ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- 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,
 - d'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolation acoustique,
 - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure à 35 m².
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 10) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de constructions annexes à 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'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 30m². 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.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou 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 qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUi 3 : ACCÈS ET VOIRIE

a] Voies

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 être d'une largeur minimum de 5 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

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

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf accord du service gestionnaire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : A 82 et RD 769.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (station-service, garage, centre d'exploitation...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE 1 AU1 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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] Électricité et téléphone

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

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il doit être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque construction doit disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

111

ARTICLE 1 AUi 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1 AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie ;
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 15 m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de la D769 et à au moins 5 m de la limite de propriété pour les autres voies.

L'implantation doit tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

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

ARTICLE 1 AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important peut leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, peuvent être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement paysagées.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu,...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

ARTICLE 1 AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1 AUi 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1 AUi 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
1AUi	15 m	15 m

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

ARTICLE 1 AUi 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

a] Aspect et volumétrie des constructions

L'ensemble de la construction ne peut pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation doivent être traitées avec une attention particulière.

Les colorations de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les dispositifs d'enseigne ne doivent pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne doit pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

b] Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple de couleur verte sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée à des contraintes techniques ou de sécurité à justifier en raison du caractère de l'établissement.

Ces clôtures devront être doublées de haies fleuries en façade sur rue, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1 AUi 12 : 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'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Sauf pour cause de configuration de la parcelle, le stationnement ne doit en aucun cas se trouver le long des voies, en façade sur rue.

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

- 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.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les abords de la construction doivent être traités afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements, les espaces verts communs en pleine terre doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme tels. Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

115

ARTICLE 1 AUi 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.

ARTICLE 1AUi 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur). L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle (dans le cas par exemple d'une extension dont l'emprise au sol dépasse le volume principal existant) ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans le cas d'une nouvelle implantation ou d'une construction nouvelle, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

ARTICLE 1AUi 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas les capacités suffisantes de desserte des constructions à implanter.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- **2AU** destiné à moyen ou long terme à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ;
- **2AUi** est destiné à moyen ou long terme aux activités et installations participant à la vie économique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui intégrera obligatoirement des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les opérations doivent être compatibles.

117

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne créent pas de nouveau logement et ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 30 m².
- 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.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Sans objet.

118

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et constructions annexes autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au point le plus haut de la construction existante.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

119

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

120

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

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

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

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 bâtiments seront dimensionnés aux besoins stricts.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites,
- **Ai** délimitant les parties du territoire correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées prévus pour l'extension d'activités économiques existantes,
- **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Blavet et du Scorff.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2)

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.
- 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 permanents ou saisonniers, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (en garage inclus).
- Les extensions, dépendances, annexes aux habitations non prévues en article A2.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes dans la zone, les abris de jardin non accolés à une construction existante, ou de plus de 12m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50m de hauteur totale. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

En outre, en secteur Ab

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.
- La réalisation de toute nouvelle construction ou installation, y compris les abris pour animaux.
- Tout exhaussement, terrassement et comblement de sols aux abords immédiats des ruisseaux et cours d'eau.

121

En outre, en secteur Ai

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

En outre, en secteur Azh

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...).
- La création de retenue d'irrigation agricole dans les zones humides cultivées et drainées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :
 - o être en dehors des espaces proches du rivage ;
 - o avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

a] En secteur Aa

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - o qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - o et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure peut être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

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

- Le local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse 35 m².
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

b] En secteurs Aa et Ab

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - o à la défense nationale
 - o à la sécurité civile
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o 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 sentiers 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,
 - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

123

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

a] En secteurs Aa et Ab

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

- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence (approbation premier PLU 13 janvier 2014), dans la limite de 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m² d'emprise au sol maximum.

Si la date de construction de l'habitation est ultérieure à la date de référence ci-dessus mentionnée, la date retenue est celle de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant (y compris les annexes telles que abris de jardin et piscine) et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Par ailleurs, toute forme d'extension mesurée doit en outre être réalisée en continuité de l'habitation existante ; les annexes (dont les abris de jardins) ne sont donc autorisées qu'en continuité de l'existant.

b] En secteur Ai

- En secteur Ai1, les extensions, annexes et aménagements nécessaires à l'activité économique existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée en résultant n'excède pas 450 m², et d'une bonne intégration des projets dans le paysage ;
- En secteur Ai2, les extensions, annexes et aménagements nécessaires à l'activité économique existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée en résultant n'excède pas 140 m², et d'une bonne intégration des projets dans le paysage.

(Il est rappelé que les annexes ne sont autorisées qu'en continuité de l'existant).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS****a] Voies**

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

L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

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 être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

b] Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a] Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

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

b] Électricité et téléphone

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

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à

déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations autorisées à l'article A2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans ces marges de recul, peuvent être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée (définie à l'article A2) des constructions existantes. 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). Les aires de stationnement comme les dépôts de matériels et de matériaux y sont interdits.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des zones de captage, 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 SÉPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation. 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 (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut 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 susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation 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 ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

a] Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone

La hauteur totale des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 10 m.

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

La hauteur des ouvrages à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée (silos, citernes...) sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

b] Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$;
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
A	9 m	3,50 m

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture doit respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle doit être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

128

c] Autres constructions

La hauteur des extensions et annexes aux constructions existantes ne peut pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

a] Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront un faîtage significatif représentant au moins un tiers de la longueur de la façade.

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture,

si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,

si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

L'implantation des constructions à usage agricole doit minimiser tout impact négatif dans le site en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et points hauts isolés seront évités) ainsi que la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limite de bosquet ou de bois).

Les bardages doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement, l'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, n

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées. Cependant :

- Leur hauteur doit se limiter aux stricts besoins du projet, et leur apparence permettre leur intégration paysagère.
- Concernant l'installation de clôtures électriques, il y a :
 - obligation de signaler la clôture aux passants par des panneaux ;
 - interdiction d'un branchement direct sur une source d'énergie extérieure et notamment sur le réseau de distribution.
- Par ailleurs, quand la clôture est installée en bordure d'une voie publique il doit être fait application des règles en vigueur en matière d'alignement et de permissions de voirie.

Cas des maisons individuelles**Hauteurs maximales****En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :**

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.

**130****ARTICLE A 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Certaines aires de stationnement, en fonction de leur superficie, doivent présenter des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,5.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées pour faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement naturel, en accompagnement :

des installations et bâtiments agricoles,

des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Tout arbre de haute tige qui est amené à être détérioré ou supprimé doit être compensé à hauteur de 100 %.

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.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

131

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA, Nds ET Nzh

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Blavet et du Scorff.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En outre, en secteur Na

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- 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.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- Les extensions, dépendances, annexes aux habitations non prévues en article N2.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes dans la zone, les abris de jardin non accolés à une construction existante, ou de plus de 12m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50m de hauteur totale. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

En outre, en secteur Nds

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - création de plans d'eau
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels
 - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides
 sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

ainsi que :

 - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En outre, en secteur Nzh

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - création de plans d'eau
 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- Le changement de destination d'un bâtiment, dans son volume, 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.
- L'extension mesurée des habitations existantes (qu'il s'agisse d'extensions ou d'annexes), dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, et sans création de logement nouveau.

Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence (approbation premier PLU 13 janvier 2014), dans la limite de 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.

Si la date de construction de l'habitation est ultérieure à la date de référence ci-dessus mentionnées, la date retenue est celle de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant (y compris les annexes telles que abris de jardin et piscine) et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Par ailleurs, toute forme d'extension mesurée doit en outre être réalisée en continuité de l'habitation existante ; les annexes (dont les abris de jardins) ne sont donc autorisées qu'en continuité de l'existant.

En secteur Nds

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les 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,

- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aérodrômes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du 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 les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (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 quelle que soit leur superficie).
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée (30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU du 20 avril 2006 dans la limite de 30m²) des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités liées à la zone.
 - d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
 - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

En secteur Nzh

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b 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.

b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...).
- La création de retenue d'irrigation agricole dans les zones humides cultivées et drainées.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

137

ARTICLE N 3 - VOIRIES ET ACCÈS

a] Voies

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 être d'une largeur minimum de 3 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a] Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

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

b] Électricité et téléphone

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

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumis à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

139

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m. de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Dans les marges de recul, peuvent 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 SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances 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 au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone doit être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions et annexes aux constructions existantes ne peut pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

Les éléments techniques de construction (cage d'ascenseur, système de climatisation, garde-corps de toit ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les bardages des bâtiments doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement, l'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages PVC sont interdits.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b] Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

141

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- poteaux bois et câbles lisses ou barbelés.
- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Cas des maisons individuelles

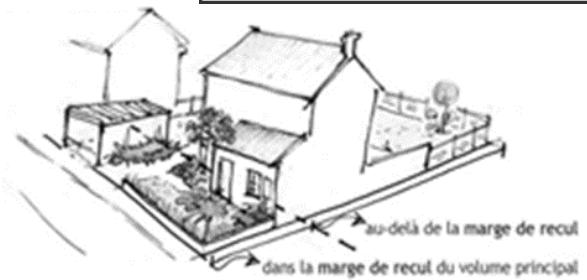
Hauteurs maximales

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

ARTICLE N 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Certaines aires de stationnement, en fonction de leur superficie, doivent présenter des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,5.

En secteur Nds

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences est conforme à la végétation locale,
- des plantations peuvent être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

143

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

- La zone **Nl** peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- La zone **Nv** est destinée à accueillir une aire d'accueil pour les gens du voyage.

ARTICLE Nl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nl 2.
- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ou en dehors des zones visées à l'article Nl2.
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, non soumis à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE Nl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'lot de propriété, et sans création de logement nouveau. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Par ailleurs, toute forme d'extension mesurée doit en outre être réalisée en continuité de l'habitation existante ; les annexes (dont les abris de jardins) ne sont donc autorisées qu'en continuité de l'existant.

- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, piscines, loge de gardien dont la surface de plancher ne dépasse pas 35 m²...).
- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.

En outre, en secteur Nv

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que toutes les constructions et les installations qui y sont strictement liées.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

b] Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

c] Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a] Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

b] Électricité, téléphone

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 doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement

Eaux pluviales

Se référer au 14 des Dispositions générales.

147

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU et à au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article NL2. 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).

148

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations admises doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nl

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur Nv

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$;
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Sommet
Nl - Nv	6 m	6 m

149

La hauteur des extensions et annexes aux constructions existantes ne peut pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle doit être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle doit contribuer à accroître le caractère (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture,
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

b) Éléments paysagers

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

c] Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes (type PVC), les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Composition

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- poteaux bois et câbles lisses ou barbelés.
- éléments paysager de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois doublé d'une haie.
- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie.
- mur bahut, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...).

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

La création de talus est autorisée sous conditions :

- D'intégration paysagère (caractère arboré des lieux environnants notamment) ;
- D'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- D'une distance minimale de retrait par rapport à la limite de voie de 2 mètres ;
- Que le talus ne soit pas recouvert de bâche plastique, sauf biodégradable.

Cas des maisons individuelles

Hauteurs maximales

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m. dont une partie supérieure d'au moins 0,50 m en matériaux ajourés.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m. sur une profondeur de 4,00 m au maximum. Elle est composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.
- Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.



ARTICLE NL 12 - RÉALISATION 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Certaines aires de stationnement, en fonction de leur superficie, doivent présenter des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables, en matière de calcul de nombre nécessaires de stationnement et en matière de production d'énergies renouvelables.

151

ARTICLE NL 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Comme indiqué au chapitre 27 des dispositions générales « Biodiversité et espaces libres », le coefficient de pleine terre est de 0,5.

Les abords de la construction doivent être traités de façon à conserver et renforcer la perméabilité du sol, la végétation si elle existe et à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NL 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au 26 des Dispositions générales.

ARTICLE NL 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Np

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

Le secteur Npv est destiné à la production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque, ainsi qu'à l'implantation des équipements liés à leur installation et à leur fonctionnement.

153

ARTICLE Npv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

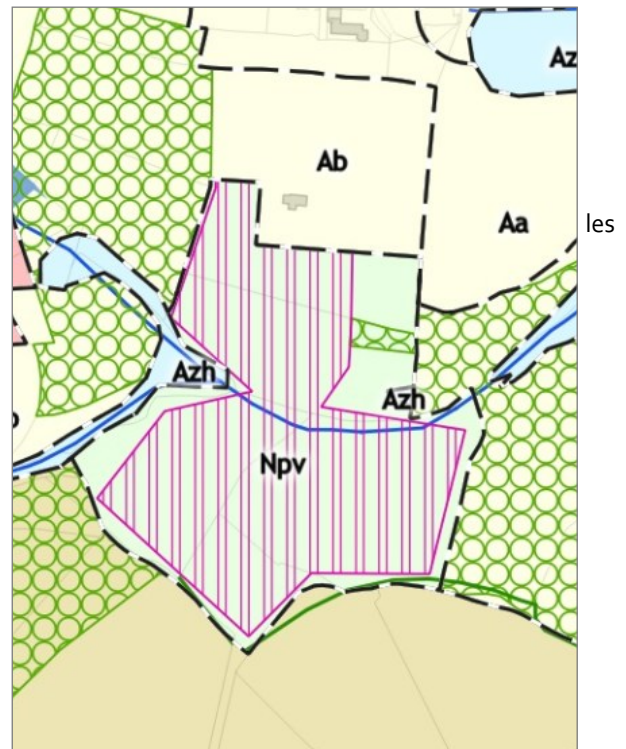
- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées à l'article Npv 2.

ARTICLE Npv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions, aménagements et installations liées à la production d'électricité d'origine solaire photovoltaïque, y compris les bâtiments techniques nécessaires à leur bon fonctionnement, à condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation terminée et que le démantèlement de tous éléments de la centrale soit réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement.
- L'implantation des panneaux photovoltaïques n'est permise qu'à l'intérieur du **périmètre commun** à la zone Npv et au décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme matérialisé par une trame sur le règlement graphique (voir extrait ci-contre).

Extrait du règlement graphique



Emprise maximale d'implantation des panneaux photovoltaïques conformément au décret 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L.121-12-1 du code de l'urbanisme.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPV 3 - VOIRIE ET ACCÈS

a] Voies

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les voies et accès devront être semi-perméables (graves naturelles ou gravier).

b] Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public est interdit.

Aucun accès ne peut être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

ARTICLE NPV 4 -DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a] Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

b] Électricité, téléphone

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.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

c] Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

155

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée 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, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Les rejets éventuels d'eaux pluviales strictes aux fossés et milieux naturels sont acceptés dans la limite du débit constaté avant aménagement.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux semi-perméables tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

ARTICLE Npv 5 - SUPERFICIE MINIMALE CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

156

ARTICLE Npv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Npv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Npv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Npv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des locaux techniques, ne peut dépasser 150 m².

ARTICLE Npv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque ne peut excéder :

- Structures support : 4,00 m par rapport au sol ;
- Locaux techniques : 6,00 m.

ARTICLE Npv 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a] Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture,
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les postes électriques doivent être de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne insertion paysagère.

Les postes électriques contenant un transformateur à huile doivent disposer de cuves de rétention étanche, afin d'éviter toute pollution des eaux superficielles et des sols en cas de fuite d'huile. Le dimensionnement de la rétention pour chaque poste de transformation devra permettre la récupération de l'ensemble du volume d'huile stocké.

b] Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 m, en matériaux résistants et de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne intégration paysagère.

c] Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire, sauf impératif technique dûment justifié.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver, à l'exception des équipements/installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Npv 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

158

ARTICLE Npv 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés.

ARTICLE Npv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Npv 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

ARTICLE Npv 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1	LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
ANNEXE 2	RÈGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS
ANNEXE 3-A	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE APPLICABLES AUX TOITURES DES BÂTIMENTS
ANNEXE 3-B	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE APPLICABLES AUX PLACES DE STATIONNEMENT
ANNEXE 4	TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS
ANNEXE 5	PRÉCONISATIONS CONCERNANT LES CLÔTURES
ANNEXE 6	CARTES DES ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE
ANNEXE 7	ESPÈCES INVASIVES NE POUVANT ÊTRE UTILISÉES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

ANNEXE 1 – TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

160

n°	Désignation	Collectivité bénéficiaire	Superficie (m²)
2	Sentier de randonnée à Kerroc'h Bihan	Commune	211
3	Prolongement de la voie structurante - extension de Kerpont	Lorient Agglomération	2 725
4	Aménagement de la desserte du futur secteur d'activités de Kerpont	Lorient Agglomération	7 082
5	Liaison douce à Lann Sévelin	Commune	922
6	Pistes cyclables à Manéhic	Commune	1 131
7	Stationnements	Commune	403

1] NOMBRES DE PLACES À RÉALISER

a] Préalables techniques

Lorsqu'un nombre de stationnement à réaliser n'est pas entier, il est arrondi à l'entier supérieur.

Quand une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les allées de garages, voies carrossables privées et aires de stationnement (hors stationnements des poids lourds, et aires aménagées au-dessus de locaux souterrains) doivent être réalisées en matériaux drainants ou semi-drainants.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces en surface afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental (organisation générale, végétalisation, choix des revêtements ...).

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Les extensions de construction

Destination Habitat : aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée dans le cas d'une extension ne créant pas de nouveau logement ou de la construction d'une annexe.

Toutefois, lorsque l'extension entraîne la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes et qu'*in fine* le nombre de places requis défini par le présent PLU n'est plus atteint, une compensation des emplacements supprimés peut être exigée en fonction de la configuration de l'unité foncière du projet et du quartier environnant.

Autres destinations : pour le calcul des places de stationnement exigées il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

- Les changements de destination

Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement à réaliser est défini par la différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet par application des règles du présent PLU, sauf dans le cas de changement de destination de commerce en 1 ou 2 logements nouveaux pour lequel aucune nouvelle place de stationnement n'est requise.

- Les travaux de réhabilitation

Dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise, même si la surface de plancher est augmentée.

En revanche, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le 2ème logement supplémentaire.

Dispositions spécifiques

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage d'assainissement pluvial...) et conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement demandé si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une demande d'autorisation justifie pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La mutualisation du stationnement

Les parkings mutualisés sont autorisés pour tous les types de destinations ; il est possible de mutualiser les places entre plusieurs opérations, ou sur une même opération. Cette solution est vivement encouragée pour les opérations d'habitat collectif ou dans le cadre de permis d'aménager ou de rénovations.

Dans le cas d'un parc de stationnements mutualisés, les obligations définies par le présent PLU peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement.

L'autopartage est autorisé sur une même place et permet de réduire de 20% le nombre de stationnements exigé.

La notice explicative doit détailler de manière précise, convention à l'appui, la façon dont s'organise cette mutualisation de parkings, entre plusieurs opérations ou au sein d'une même opération.

b] Cycles

Un emplacement de stationnement vélo mesure 1,50 m².

Destinations	Sous-destinations	Stationnement minimal à créer
Habitation (en collectif ou intermédiaire)	Logement	<u>Forfait</u> : dans un local adapté de 5 m² minimum, + 2 m² par logement, avec une hauteur utile sous plafond > 2,5 m et permettant l'installation de systèmes d'accroche à étages.
	Hébergement	En fonction du projet, sans pouvoir être inférieur à 5 m² d'espace de stationnement total.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Activités de service avec accueil d'une clientèle,	
	Restauration, cinéma	Les parkings de plus de 200 m² intègrent des places de stationnement adaptées aux vélos cargos, à proximité des entrées du magasin.
	Hébergement touristique et hôtelier	En fonction du projet, sans pouvoir être inférieur à 5 m² d'espace de stationnement total.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Pour tous : 15 % de l'effectif total des <u>agents</u> du service public accueillis simultanément dans le bâtiment , + 15 % de l'effectif total des <u>usagers</u> accueillis simultanément dans le bâtiment .
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	15 % de l'effectif total des <u>salariés et du public</u> accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte	
	Bureaux, Industrie, Entrepôt	15 % de l'effectif total des <u>salariés</u> accueillis simultanément dans le bâtiment

Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation et /ou systématiquement les règles les plus ambitieuses en matière de stationnement.

Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres. Le local prévoit **1,5 m² par place de vélo** sauf mention expresse au PLU, est éclairé et est équipé d'arceaux ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

Dans le cas où des emplacements de stationnement pour vélos sont exigés en extérieur, chaque place (1,5 m²) comprend un arceau de sécurité permettant un accrochage du vélo par le cadre. La zone de stationnement est couverte de préférence.

En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

c] Véhicules motorisés

Rappels :

- Lorsqu'un nombre de stationnement à réaliser n'est pas entier, il est arrondi à l'entier supérieur.
- Les aires de stationnement doivent répondre, au minimum, aux caractéristiques suivantes : longueur 5 m, largeur 2,5 m. La superficie d'une place de stationnement s'étend cependant sur 25 m² (place proprement dite + recul pour manœuvre).

Les règles de stationnement respectent le Code de la construction et de l'habitation, outre le PLU. Les projets s'adaptent à la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement à créer
Habitation <i>(en collectif ou intermédiaire)</i>	Logement (dont création par réhabilitation)	- 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement. - Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50 % des places doivent être assurés en sous-terrain et/ou dans le volume de la construction, sauf pour les maisons individuelles ; en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions peuvent être autorisés.
	Hébergement	1 stationnement / 3 places d'hébergement, sous réserve des dispositions de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma	Création de moins de 500 m ² de surface de plancher : au maximum 50 % de la surface de plancher créée Au-delà : règle précédente + 1 place par tranche complète supplémentaire de 80 m ² de surface plancher créée
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Au maximum 70 % de la surface de plancher créée
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôtelier	1 stationnement / place d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et ce notamment au regard de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, des besoins en salariés et de leur situation géographique, en considérant l'offre en transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Bureaux	Au maximum 60 % de la surface de plancher créée
	Industrie, Entrepôt	Au maximum 20 % de la surface de plancher créée

ANNEXE 3-A - OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX PARCS DE STATIONNEMENT

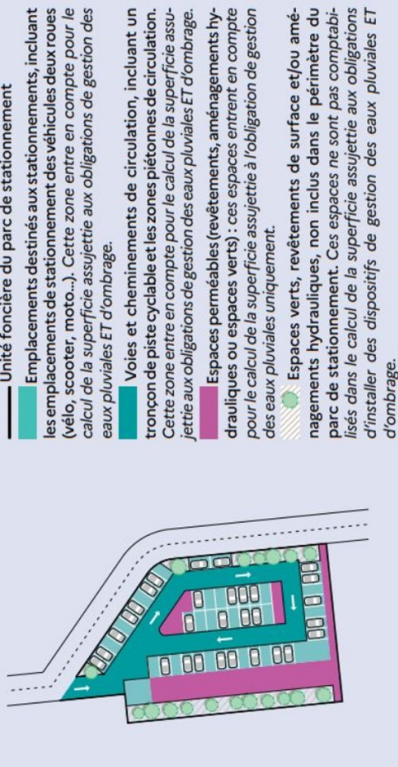
Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

Le parc de stationnement est-il associé aux bâtiments mentionnés à l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ? *	OUI		NON			
	Parcs de stationnement entre 500 m² et 1500 m²	Parcs de stationnement > à 1500 m²	Parcs de stationnement entre 500 m² et 1500 m²	Parcs de stationnement > à 1500 m²	Ouvvert au public	Fermé au public
			Ouvvert au public	Fermé au public	Ouvvert au public	Fermé au public
Obligations réglementaires et références juridiques						
Code de la Construction et de l'Habitation – L.171-4	X	X				
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface du parc de stationnement	Les obligations réglementaires s'appliquent dans les cas suivants : - Création d'un nouveau parc de stationnement - Extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol - Rénovations lourdes					
Code de l'Urbanisme – L.111-19-1	X	X	X		X	
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50 % de la superficie ET intégrer, sur au moins 50 % de la surface, des dispositifs d'ombrage (végétalisation ou ombrière intégrant un procédé d'EnR)	Les obligations réglementaires s'appliquent dans les cas suivants : - Création d'un nouveau parc de stationnement - Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de concession de service ou de bail commercial ou son renouvellement (V. de l'article 101 loi C&R). - Extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol - Rénovations lourdes					
Loi APER – Article 40		X	X	X	X	X
Intégrer sur au moins 50 % de la surface des dispositifs d'ombrières avec PV ou autre procédé d'ENR	Les obligations réglementaires s'appliquent dans les cas suivants : Lors de l'autorisation d'urbanisme pour les nouveaux parcs de stationnement. Pour les parcs de stationnement existants : Dans le cas où le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public : - Si > 10 000 m² : obligation de réalisation avant le 1er juillet 2026 - Si < 10 000 m² : avant le 1er juillet 2028 Dans le cas où le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public : - Si conclusion ou renouvellement de concession ou de délégation intervient avant le 1er juillet 2026, l'obligation entre en vigueur cette date. - Si conclusion ou renouvellement de concession ou de délégation intervient après le 1er juillet 2028, l'obligation entre en vigueur cette date.					

Modes de calcul de la superficie des parcs de stationnement pour les obligations de l'article L.171-4 du CCH et l'article L.111-19-1 du CU

La superficie du parc de stationnement est déterminée différemment en fonction des obligations relatives aux dispositifs d'ombrage ou de gestion des eaux pluviales :

- Dans le cadre des dispositifs d'ombrage, est pris en compte : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et vélos, les voies et cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès. Le tout, situé dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Ne sont pas inclus les zones de stockage, espaces logistiques, de manutention, de chargement, de déchargement... ainsi que les zones réservées aux véhicules lourds > 7,5 tonnes.
- Dans le cadre des obligations de gestion des eaux pluviales, sont pris en compte, en plus des surfaces mentionnées dans le cadre des dispositifs d'ombrage : les revêtements de surface, les aménagements hydrauliques ou les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, inclus dans le périmètre et permettant de satisfaire l'obligation de gestion des eaux pluviales.



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

Application des obligations de l'article L.111-19-1 du CU

Les obligations de gestion des eaux pluviales et de dispositifs d'ombrage peuvent se superposer sur la même surface du parc de stationnement.

Mise en œuvre d'un ombrage végétalisé :

La réalisation d'un dispositif d'ombrage végétalité nécessite la plantation d'un arbre pour trois places de stationnement (arrondie à l'unité supérieure). La plantation des arbres ne doit pas obligatoirement être réalisée entre les places de stationnement. Néanmoins, les arbres plantés doivent avoir une largeur de canopée minimum, appréciée à la maturité de l'arbre. Certains arbres avec une largeur de canopée trop faible ne permettront pas de répondre aux obligations (peupliers par exemple).

Modes de calcul de la superficie des parcs de stationnement concernant les obligations de l'article 40 de la loi APER

Sont pris en compte dans le calcul de la superficie du parc de stationnement : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein du même périmètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie du parc de stationnement : les espaces verts, les zones de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques de manutention, de chargement et de déchargement, les parties où stationnent des véhicules transportant des marchandises dangereuses, les parties situées à moins de dix mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement, les surfaces nécessaires à la mise en œuvre des prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement. Ainsi que les voies et cheminements de circulation empruntés spécifiquement par des véhicules lourds affectés au transport de marchandises dont le poids autorisé en charge est supérieur à 7,5 tonnes.

Articulation entre les obligations de l'article L.111-19-1 du CU et les obligations de la loi APER

Dans le cas d'un parc de stationnement supérieur à 1500 m² soumis à la fois aux obligations d'ombrage de l'article L.111-19-1 du CU et aux obligations d'ombrières avec disposition EnR de l'article 40 de la loi APER, le porteur de projet doit être vigilant à l'articulation de ces deux obligations.

Le porteur de projet doit anticiper en amont du projet un dispositif d'ombrage conforme à l'obligation de l'article L.111-19-1 répondant également aux obligations de la loi APER.

Exemple : un porteur de projet qui souhaite réaliser un dispositif d'ombrage végétalisé sur 50% de la surface assujettie du parc de stationnement, dans le cadre des obligations de l'article L.111-19-1 du CU, doit s'assurer qu'il est en mesure de réaliser également, sur 50% du même parc de stationnement, des ombrières avec EnR.

Exonérations possibles

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.171-4 du CCH :

- Contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Travaux ne pouvant être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.111-19-1 du CU :

- Contraintes techniques liées à la nature du sol (composition géologique, inclinaison) ;
- Impossibilité technique de ne pas aggraver un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile ;
- Contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement ;
- Coûts totaux hors taxes des travaux qui compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchériss par une contrainte technique, s'avèrent excessifs.
- (Uniquement concernant les dispositifs d'ombrages) qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article 40 de la loi APER :

- Contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ;
- Obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables ;
- Parc d'ores et déjà ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- Suppression ou transformation totale ou partielle prévue et pour laquelle une première autorisation est déjà délivrée avant l'expiration des délais prévus.

ANNEXE 3-B - OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE APPLICABLES AUX TOITURES DES BÂTIMENTS

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

Date de référence	À compter du 1 ^{er} janvier 2024	À compter du 1 ^{er} janvier 2026	À compter du 1 ^{er} janvier 2027	À compter du 1 ^{er} janvier 2028
Bâtiments concernés	Bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation* et aux articles 41 et 43 de la loi APER** <i>Un bâtiment est soumis aux obligations si au moins la moitié de sa surface de plancher est affectée à un ou plusieurs des usages mentionnés aux articles cités précédemment, indépendamment de l'usage auquel est affectée sa toiture.</i>			
Conditions	• Construction d'un nouveau bâtiment • Rénovation lourde*** qui concerne une emprise au sol d'au moins 500 m² • Extension qui concerne une emprise au sol d'au moins 500 m²			Pas de conditions particulières, concerne l'ensemble des bâtiments
Obligation réglementaire	Intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation (décret du 19 décembre 2023 fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture). Ces deux procédés peuvent être mobilisés de manière alternative ou complémentaire.			
Proportion de la toiture concernée	30%	40%	50%	Sera défini par décret
Article de référence	Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation			Article L. 171-5 du code de la construction et de l'habitation

* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs couverts ouverts au public.

** Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

*** « Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde, au sens du II de l'article L. 171-4, ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. » (Art. R. 171-33 du CCH)

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L. 171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables

[Un guide, réalisé par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, est accessible pour compléter et illustrer ces différentes obligations relatives aux parcs de stationnement et aux toitures.](#)

ANNEXE 4 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier doit 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.

Les dispositions suivantes doivent être respectées :

Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens doit 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 doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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.

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera, en particulier, à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

ont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons surdimensionnés ou largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine doivent respecter l'esprit de ces dispositions.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et doivent présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et une unité dans les choix des matériaux

ANNEXE 5 – PRÉCONISATIONS CONCERNANT LES CLÔTURES

170

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont jamais obligatoires. Le maintien et l'entretien des «clôtures de fait» que représentent les talus et haies plantées doivent être privilégiés.

Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction. Elle doit également prendre en compte les impératifs de sa gestion et de son bon entretien.

Le réseau de clôture constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre espace public et privé : certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent.

Les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies périphériques, voies de desserte, chemins...).

La clôture est un élément de la façade, elle doit être ravalée en même temps que cette dernière.

Dans les secteurs de bâti ancien, la destruction d'une clôture peut nécessiter un permis de démolir préalable.

Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal.

En haie végétale, une palette associant diverses variétés d'arbustes et offrant de nombreuses configurations décoratives, est préconisée (2/3 d'espèces caduques, 1/3 persistantes). Les plantes grimpantes animant ou masquant des clôtures en place représentent également une solution intéressante.

Secteurs de bâti ancien

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 doivent être composées de l'un des matériaux suivants : pierre apparente, maçonnerie enduite à condition qu'elle soit accordée avec la façade par les teintes et les matériaux, bois, végétaux.

La clôture doit faire l'objet, en tant qu'élément du volet paysager du permis de construire, d'un examen attentif, en liaison avec le reste du projet.

Les murs de pierres ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée ou imposée notamment si une clôture différente est édifiée sur les parcelles voisines.

En cas de clôture strictement végétale, un grillage peut doubler les plantations, à condition qu'il soit situé à l'intérieur du linéaire de plantations.

L'usage du PVC blanc, en revêtement extérieur de façade ou comme composante de la clôture est proscrit.

Début de siècle

Les clôtures doivent s'accorder avec les façades par les teintes, les matériaux et les détails décoratifs.

La conservation des clôtures existantes doit être privilégiée : toute destruction et tout remplacement doivent faire l'objet d'une réflexion globale avec l'ensemble du projet.

La clôture sur rue doit être composée de l'un des matériaux suivants ou d'une combinaison de ces éléments :

- muret maçonné d'une hauteur maximum de 1 m ;
- éléments décoratifs de ferronnerie, métal, béton ou bois ;
- haie végétale ou végétal décoratif.

Le PVC blanc est proscrit.

Les clôtures opaques sont interdites lorsqu'elles ne sont pas édifiées en continuité de la façade.

Années cinquante

Les clôtures doivent s'accorder avec les façades par les teintes, les matériaux et les détails **décoratifs**.

La conservation des clôtures existantes doit être privilégiée : toute destruction et tout remplacement doivent faire l'objet d'une réflexion globale avec l'ensemble du projet.

La clôture doit être composée de l'un des matériaux suivants ou d'une combinaison de ces éléments :

- muret maçonné d'une hauteur maximum de 1 m ;
- éléments décoratifs ajourés de ferronnerie, métal, béton ou bois ;
- haie végétale ou végétal décoratif.

Les clôtures opaques sont interdites lorsqu'elles ne sont pas édifiées en continuité de la façade.

171

Années '70

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus.

La clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Le laurier palme et le thuya, taillés en haies continue sont déconseillés.

Lotissements contemporains

Le laurier palme et le thuya, taillés en haies continue sont déconseillés.

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus.

Lorsque le règlement de lotissement n'impose pas un traitement de clôture identique pour l'ensemble des constructions, la clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Zones d'activités

Les opérations de lotissement à destination d'activités doivent comporter obligatoirement un parti d'aménagement d'ensemble concernant les clôtures, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires. Ils doivent prendre en compte les impératifs de gestion des haies réalisées.

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus le cas échéant.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale extérieure ou masqués par des plantes grimpantes.

ANNEXE 6 – CARTES DES ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE

CONTEXTE GÉNÉRAL

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort),
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT),
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan).

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements. Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection). Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

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

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

Où s'applique cette doctrine ?

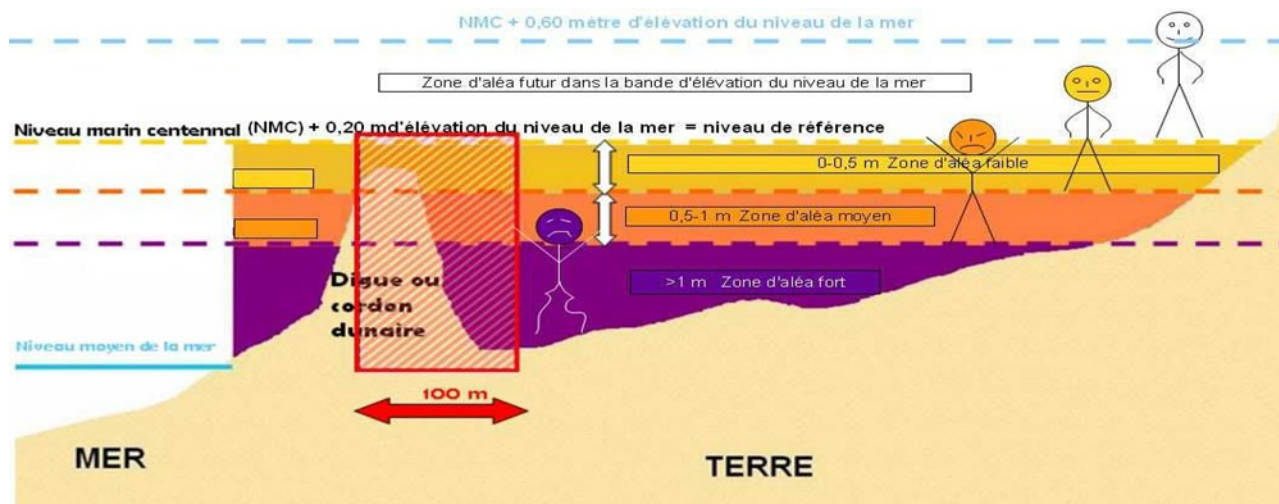
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27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

MÉTHODE D'ÉLABORATION

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm ;
- aléa moyen - hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm ;
- aléa faible - hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm ;
- aléa futur - dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



173

Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle. Mais pour les communes soumises à PPRL, une adaptation sera réalisée dans la mesure où la dynamique de submersion (vitesse du courant, vents dominants, rapidité de la submersion, modalités d'écoulement, effet de la houle...) sera combinée au niveau marin centennal (ou supérieur si localement vécu) et à la prise en compte du changement climatique pour qualifier l'aléa.

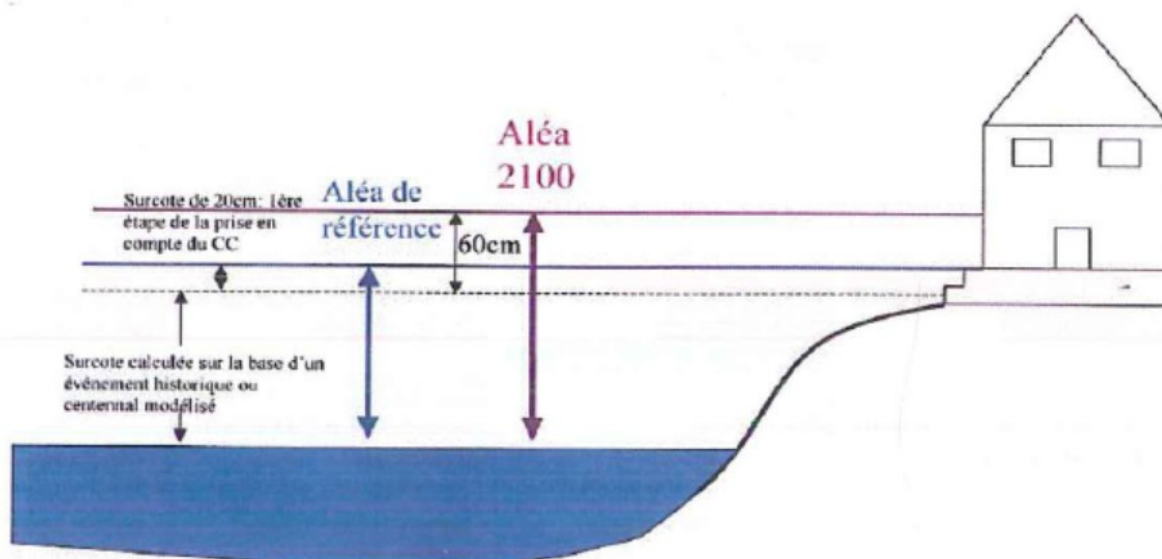
En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100 ;
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm) ;
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque ;
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie -bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011.

Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon **2100** à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal. Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés ;
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
 - Cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
 - Surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort.

Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de +0,20m et de +0,60m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



Textes généraux

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

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

*Direction générale
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

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

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

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

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

Domaine : écologie, développement durable.

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

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

Références :

Code de l'environnement ;

Code de l'urbanisme.

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

Publication : BO ; site circulaires.gouv.fr.

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

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

MEEDDM n° 2010/9 du 25 mai 2010, Page 133.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



176

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

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

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

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

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

2. Détermination des zones d'extrême danger

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

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

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

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

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

3. Recensement des campings des zones à risques

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

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

4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER



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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Travaux de réparations d'urgence

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



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

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

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

5.5. Eligibilité au financement de l'Etat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

6.4. La reconstruction après sinistre

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

L'annexe IV détaille ces cas.

7. Coordination de l'action départementale et régionale

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

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

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

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE I

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

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

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE II

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

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

L'annexion des PPR aux PLU

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

La modification d'un PLU

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

La procédure de PIG

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE III

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

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

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

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

Méthodologie proposée

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

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

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

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

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

2. 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).



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.

CARTES DES ZONES BASSES SEPTEMBRE 2011– NOTICE EXPLICATIVE

CONTEXTE DE DIFFUSION

Suite à la **circulaire Xynthia** du 7/04/2010 et à la circulaire du 27/07/2011 relative à la « prise en compte de la submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux », les cartes des zones basses de submersion marine notifiées en décembre 2010 aux communes dans le cadre d'un porter à connaissance (PAC) ont été affinées. Ces nouvelles **cartes précises** sont accompagnées :

- d'une doctrine de maîtrise de l'urbanisation en zone basse potentiellement submersible,
- d'un dossier répertoriant les événements historiques depuis le 18^{ème} siècle.

L'ensemble de ces études fait partie intégrante de l'atlas des risques littoraux débuté en 2009. Pour rappel, cet atlas complète les volets « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » du schéma de prévention des risques littoraux (SPRI) du Morbihan arrêté le 6 décembre 2010.

Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

MÉTHODOLOGIE

Ces nouvelles cartes de zone basse représentent **les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Celui-ci est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 20 cm d'élévation du niveau de la mer pour une première étape vers une adaptation au changement climatique.** Le dossier est également complété des éléments suivants :

- projection à l'horizon 2100 en intégrant l'élévation du niveau de la mer (+ 60 cm à partir du niveau marin centennal),
- secteurs ayant déjà subis des dégâts suite à des tempêtes au vu des éléments recensés à ce jour, digues et cordons dunaires.

Elles ont été réalisées à partir des données suivantes :

- données historiques : recensement et analyse des événements historiques depuis le 18^{ème} siècle (archives, témoignages, enquêtes auprès des communes),
- données de terrain : recensement des ouvrages de protection contre la mer (en cours de finalisation),
- données techniques : topographie (précision en altimétrie : 10 cm), niveau marin centennal (source : service hydrographique et océanographique de la marine -SHOM), élévation du niveau de la mer (travaux du groupe inter-gouvernemental d'experts sur le changement climatique-GIEC).

PRÉSENTATION CARTOGRAPHIQUE

Deux types de cartes sont fournis :

- carte des niveaux marins centennaux,
- cartes des zones basses au 1/5 000 sur fond cadastral :
 - scénario actuel basé sur le niveau de référence égal au niveau marin centennal + 0,20 mètre d'élévation du niveau de la mer,
 - scénario à l'horizon 2100 + 0,60 mètre d'élévation du niveau de la mer.

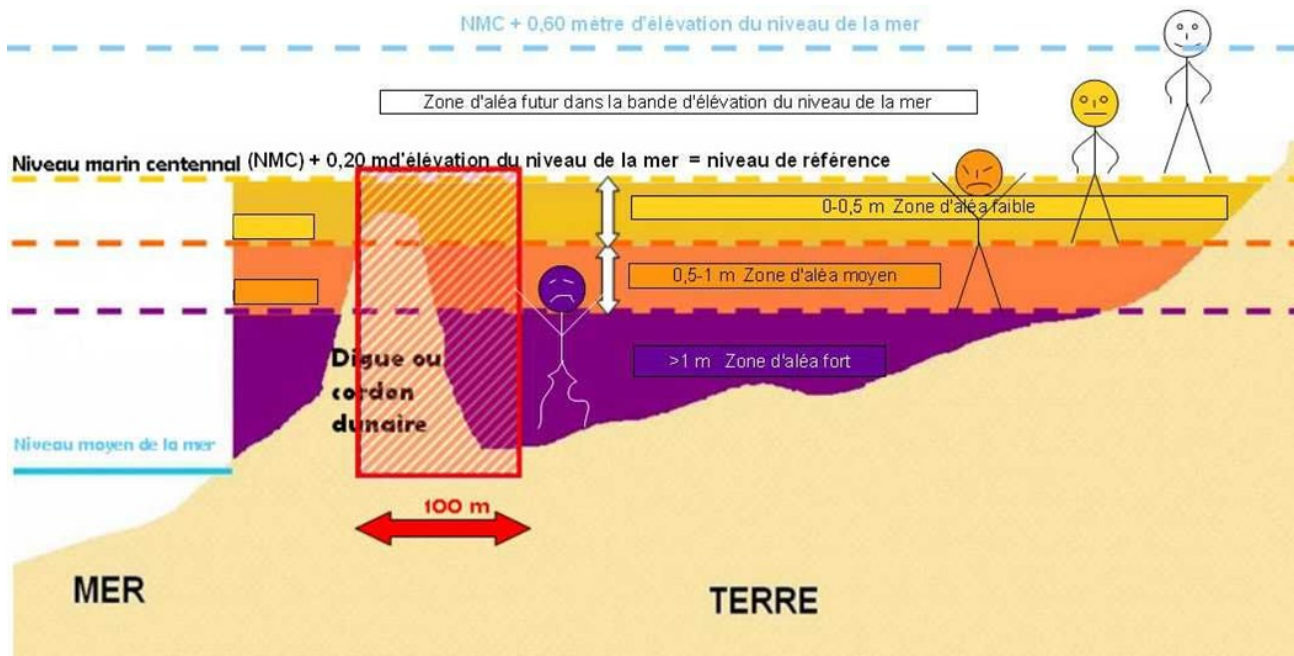
Trois niveaux d'aléas sont représentés sur les cartes des zones basses, l'aléa représentant la hauteur d'eau par rapport au terrain naturel pour l'événement de chaque scénario (niveau d'eau statique) :

- en violet : aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre,
- en orange : aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre,
- en jaune : aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre.

Sur les cartes du scénario actuel, figure en trait plein bleu, la limite de la bande couvrant l'élévation du niveau de la mer à l'horizon 2100.

Nota Bene :

- les classes d'aléas sont différentes des cartes des zones basses notifiées en décembre 2010. Elles correspondent aux classes utilisées pour les plans de prévention des risques littoraux. Ainsi, les zones violet, orange et jaune des cartes de décembre 2010 et des cartes de septembre 2011 ne représentent pas les mêmes niveaux d'aléas.
- Il est à noter que certains traits bleus figurent en polygones fermés, ceux-ci traduisent la topographie terrestre située au-dessus du niveau marin centennal augmenté de 0,60 mètre. La zone à l'intérieur du trait bleu fermé n'est donc pas atteinte par la submersion relative au scénario 2100.



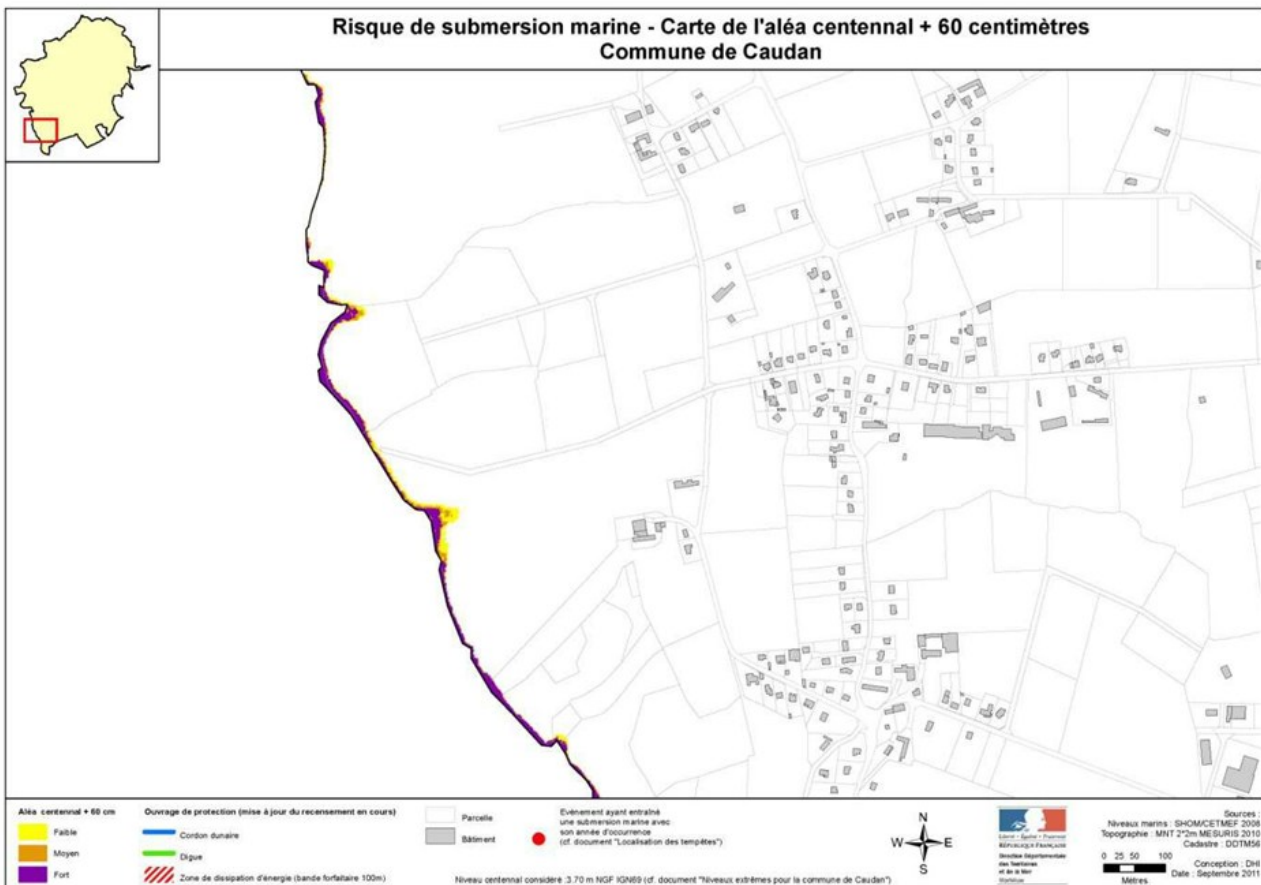
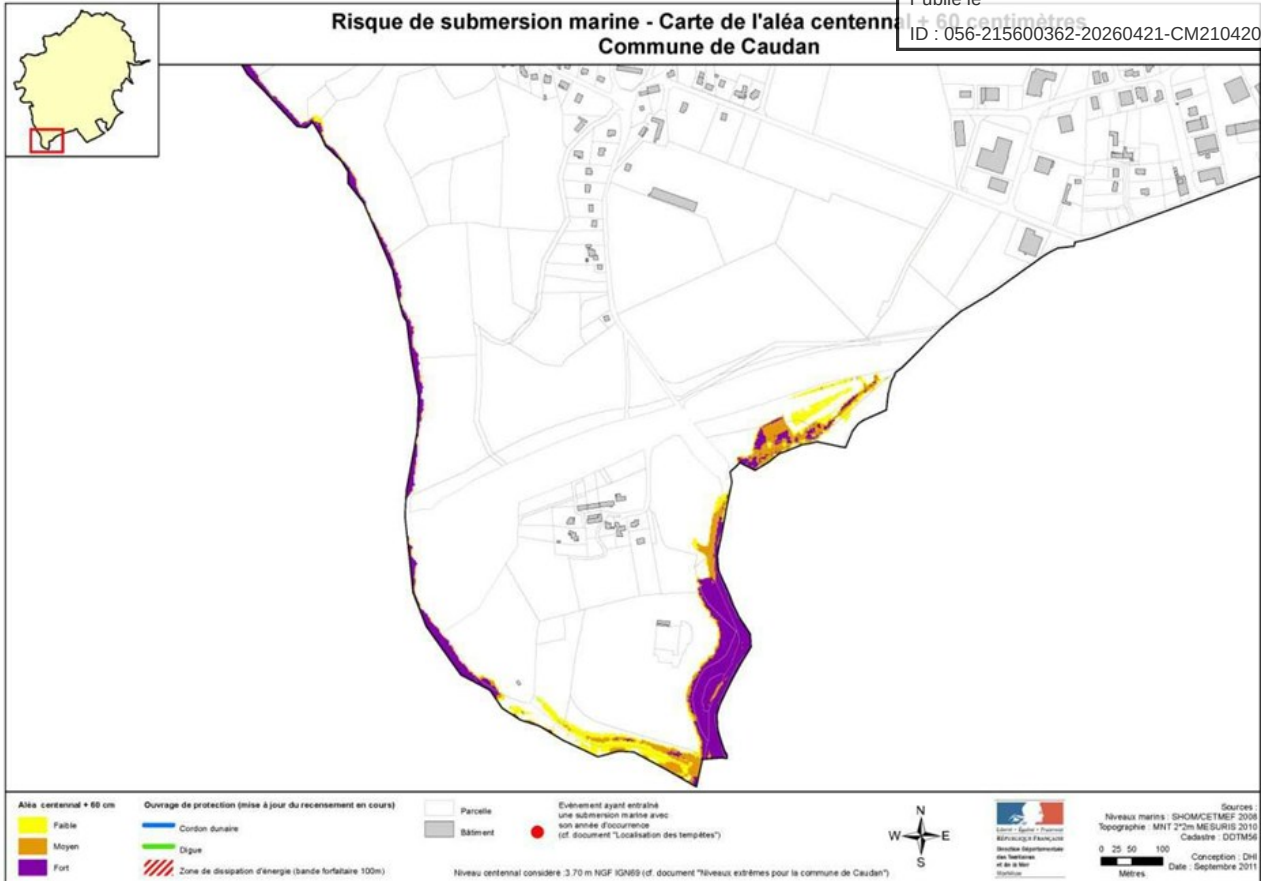
187

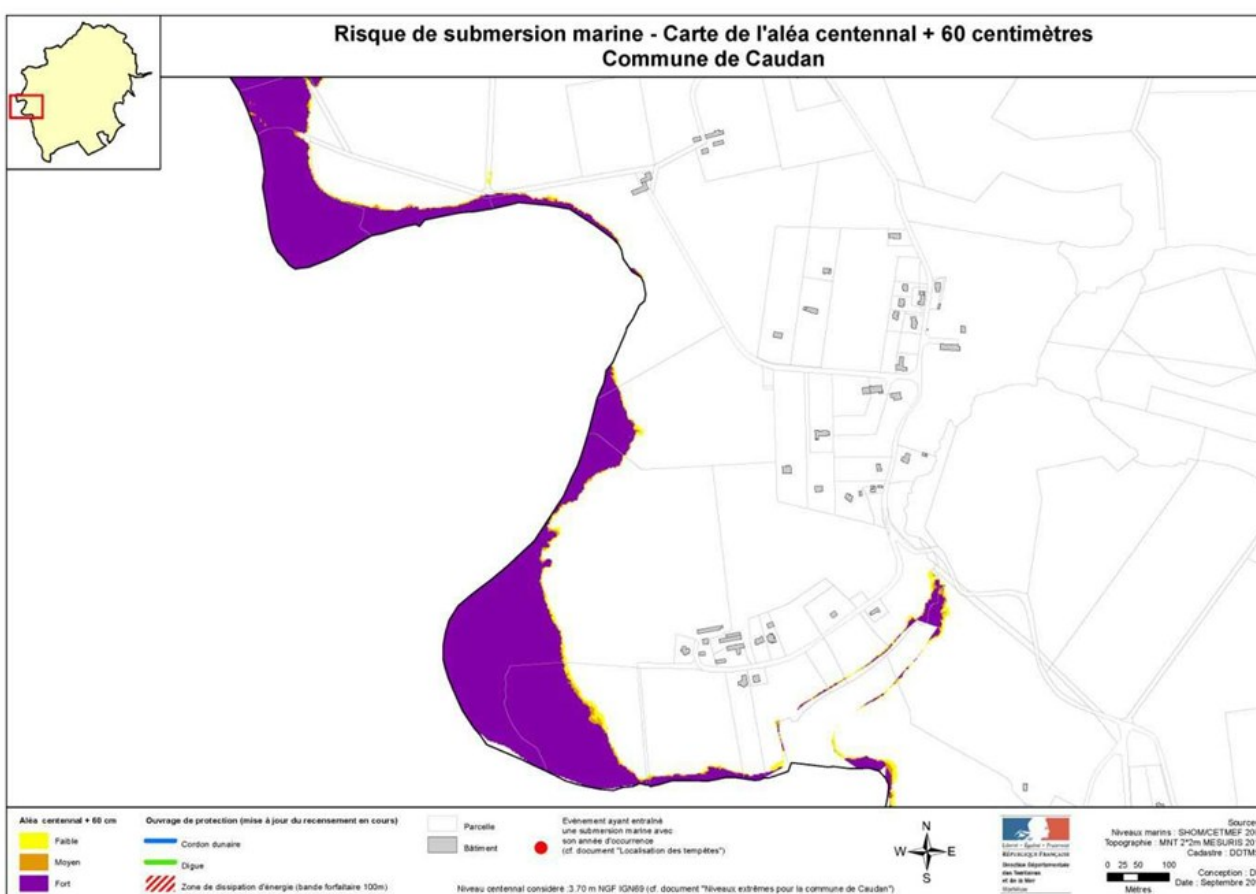
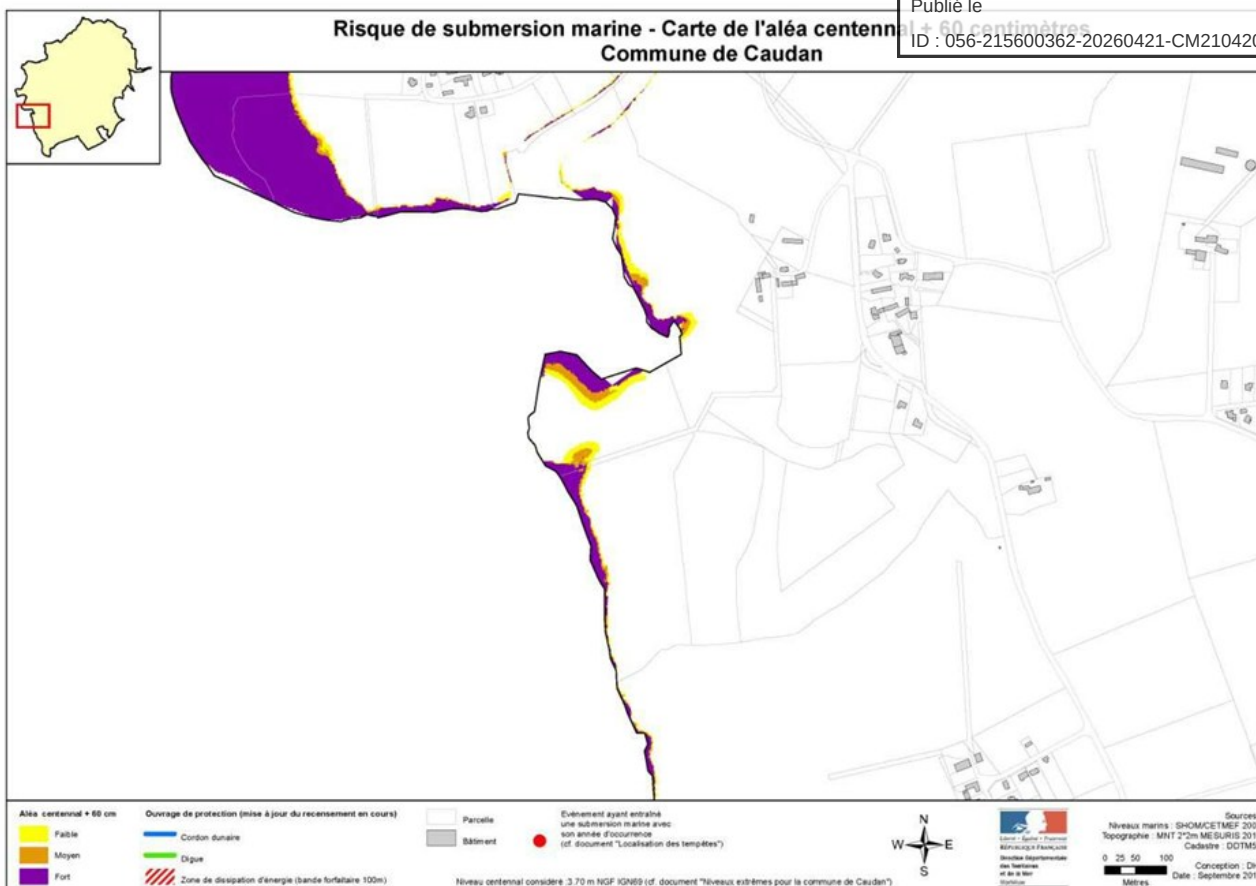
CONSÉQUENCE DES ZONES BASSES

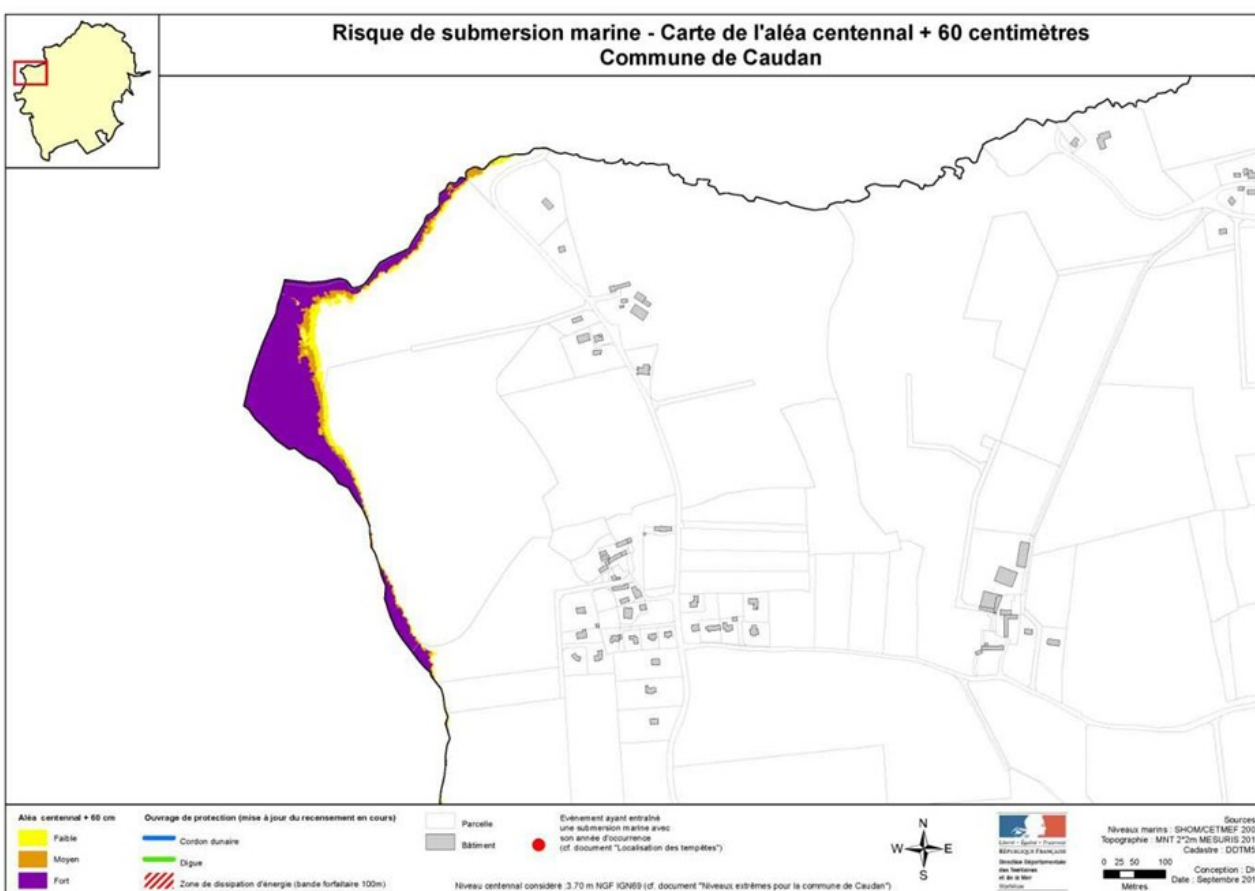
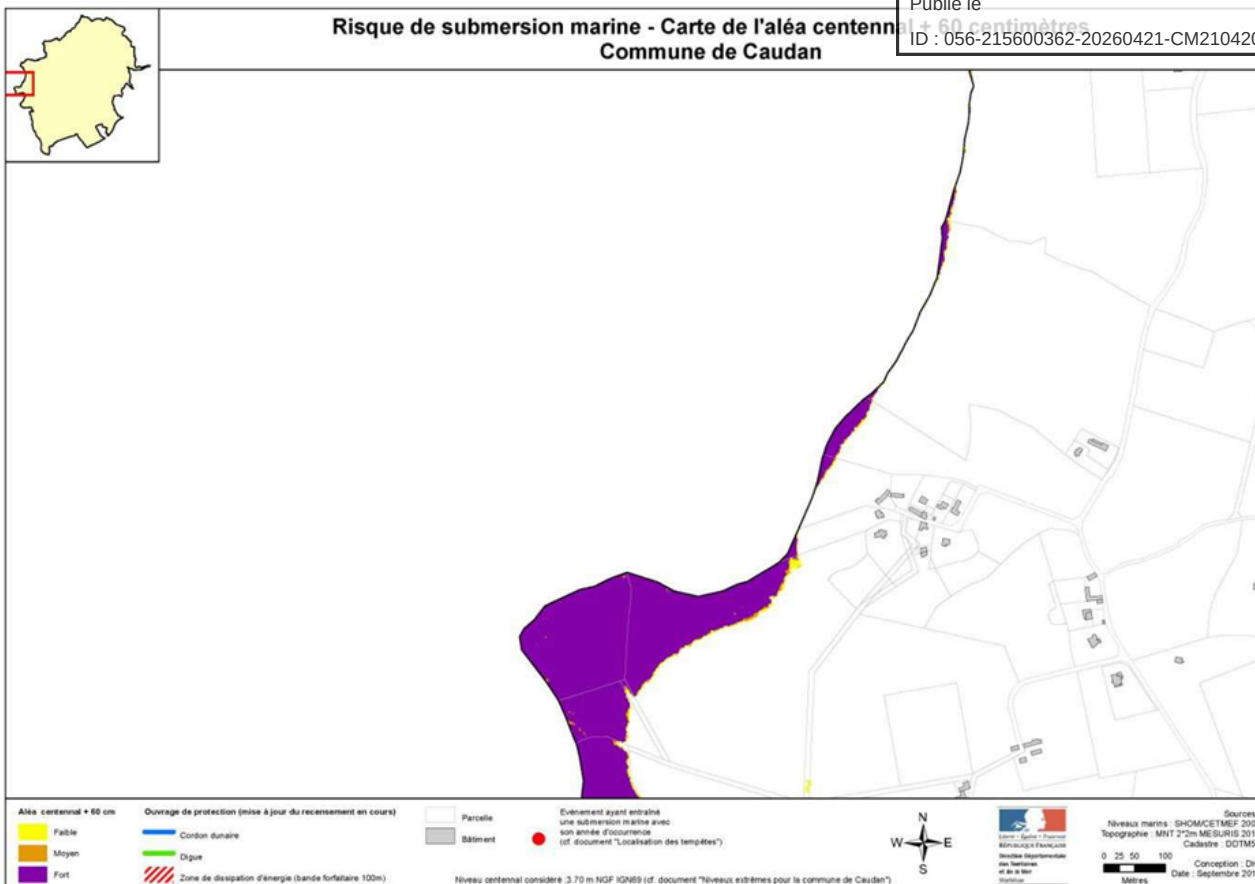
En application des articles L121-1 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Les cartes des zones basses sont donc accompagnées d'une doctrine de maîtrise de l'urbanisation basées sur :

- le niveau d'aléa,
- la prise en compte progressive de l'élévation du niveau de la mer : nature des enjeux autorisés et conditions d'autorisation.







ANNEXE 7 – ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES NE POUVANT CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D’ESPACES VERTS

SOMMAIRE

- **Liste des espèces invasives de Bretagne établie par le Conservatoire Botanique National de Brest (2024) ¹**

¹ Extraits de :

Burguin E., 2024 - Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne. Mise à jour 2024. DREAL Bretagne / Région Bretagne. Brest : Conservatoire botanique national de Brest. 33p + 4 annexes.

- **Arrêtés préfectoraux relatifs aux espèces invasives :**

- ⇒ Arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre l’ambroisie à feuille d’armoise, l’ambroisie trifide, l’ambroisie à épis lisses, la berce du Caucase et prescrivant leur destruction obligatoire dans le département du Morbihan
- ⇒ Arrêté préfectoral du 17 août 2023 relatif à la lutte contre le baccharis sur le territoire du département du Morbihan



2024



LISTE DES PLANTES VASCULAIRES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN BRETAGNE

Mise à jour 2024



Eva Burguin

LISTE DES PLANTES VASCULAIRES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN BRETAGNE

Mise à jour 2024

2024

193

RÉSUMÉ

Les espèces exotiques envahissantes sont aujourd'hui reconnues comme l'une des principales pressions qui s'exercent sur la biodiversité. Pour faciliter l'identification des espèces présentes en Bretagne et aider à la mise en place d'actions de sensibilisation et de lutte, le CBN de Brest a actualisé en 2024 la liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne. Cette liste, validée par le CSRPN Bretagne, met en évidence **33 plantes « invasives avérées »**, **54 plantes « potentiellement invasives »** et **117 plantes « à surveiller »**.



Veiller toujours à utiliser une version à jour de cette liste. Le comportement des plantes ainsi que la connaissance sur leur biologie ou leur taxonomie évoluent rapidement.

Étude réalisée par l'antenne Bretagne du
Conservatoire botanique national de Brest

Responsable projet :

Eva Burguin – e.burguin@cbnbrest.com

Rédaction : Eva Burguin

Relecture et avis : Emmanuel Quéré, Marion
Hardegen

Collaboration interne :

Antenne Bretagne : Marie-Violaine Caillaud, Vincent
Colasse, Loïc Delassus, Marion Hardegen, Paol Kerinec,
Elise Laurent, Gaétan Masson, Emmanuel Quéré

Antenne Pays de la Loire : Fabien Dortel, Julien Geslin

Collaboration externe :

Réseau des botanistes bénévoles du CBN de Brest :
Noël Bayer, Yves Brien, Michel Danais, Pierre Danet,
Samuel Fauchon, Claudine Fortune, Colette Gautier,
Yvon Guillevic, Anthony Le Diaudic, Yves Le Gall, Paul
Mauguin, Gabriel Rivière

Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel
(CSRPN) : Bernard Clément, Jacques Haury

1. Préambule

Les échanges commerciaux ainsi que les déplacements des hommes, que ceux-ci empruntent les voies maritimes, fluviales ou terrestres, entraînent l'introduction volontaire ou involontaire d'espèces animales et végétales exogènes. Dans la mesure où ces phénomènes de migrations interviennent partout dans le monde, une espèce dite « autochtone » ou « indigène » à un endroit donné de la planète, est nécessairement considérée comme « allochtone » ou « exogène » à un autre endroit de la planète¹ (sauf si l'espèce est naturellement cosmopolite).

Lorsqu'elles sont introduites dans une région étrangère à leur aire de répartition naturelle, la plupart de ces espèces allochtones ne se maintiennent pas, n'étant pas capables de supporter des contextes écologiques et climatiques différents de ceux qui prévalent dans leur aire d'origine. D'autres, en revanche, sont capables de se naturaliser et de s'incorporer durablement aux communautés animales ou végétales locales. Certaines de ces espèces naturalisées sont capables de développer un caractère envahissant avec impact, c'est-à-dire de former des populations très denses, s'étendant rapidement dans les milieux naturels et entrant alors en concurrence avec la flore et la faune locales (cela concernerait environ 1 plante introduite sur 1000 selon Williamson, 1996).

Les invasions biologiques peuvent créer des dommages à la santé humaine (diffusion de pollens allergisants par exemple) et avoir localement des conséquences économiques importantes (en zone agricole ou en milieu aquatique notamment). Mais c'est aussi (et surtout) parce qu'elles constituent l'une des causes majeures d'érosion de la biodiversité que les espèces invasives font désormais partie des préoccupations des acteurs de l'aménagement du territoire et de la gestion des milieux naturels.

C'est dans ce contexte que les Conservatoires botaniques nationaux (CBNx) sont missionnés par leurs différents partenaires publics (Ministère de la transition écologique et ses délégations régionales, Régions, Départements...) pour, notamment :

- Recenser la flore sauvage et identifier les plantes non indigènes
- Assurer une veille sur la répartition générale des plantes exotiques envahissantes à l'échelle de leur territoire d'agrément²
- Proposer et tenir à jour des listes d'espèces exotiques envahissantes permettant d'appuyer et d'orienter les politiques publiques relatives à la conservation de la biodiversité :
 - Définir les espèces nécessitant des mesures de gestion, de réglementation, et/ou des mesures d'information et de prévention visant à freiner leur extension³ ;
 - Hiérarchiser les priorités d'intervention vis à vis des espèces exotiques envahissantes, en accord avec les comités régionaux de suivi des espèces exotiques envahissantes quand ils existent.

¹ Ces termes font référence au « statut d'indigénat », notion précisée ci-après, notamment par des définitions données en annexe. L'attribution d'un « statut d'indigénat » à un taxon de la flore d'un territoire donné repose en grande partie sur sa date d'arrivée sur ce territoire (avant ou après 1500 ans après J.C., date approximative de la découverte des Amériques et du développement des transports inter-continentaux de végétaux) et / ou sur la durée de son observation dans une même station au sein de ce territoire (plus ou moins 10 ans d'observation consécutive). Ces chiffres, fréquemment cités dans la littérature, doivent être pris à titre indicatif ; il est en effet très rare de connaître avec exactitude l'histoire précise de l'arrivée des taxons dans un territoire donné.

² Le territoire d'agrément du CBN de Brest comprend la partie occidentale de la Normandie, les régions Bretagne et Pays de la Loire.

³ A cet égard, un protocole d'alerte a été mis en place dans le cadre du réseau technique « espèces exotiques envahissantes en Pays de la Loire », visant à une détection précoce et à une réaction rapide.

3. Définitions

Invasive avérée :

Plante non indigène* ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré⁴ et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

195

Invasive potentielle :

Plante non indigène* présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant⁵ à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

A surveiller :

Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène* ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré, ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions au contexte climatique similaire. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

4. Présentation de la liste des plantes exotiques envahissantes en Bretagne

La liste des plantes exotiques envahissantes de Bretagne comprend, en 2024, 204 taxons :

- 33 invasives avérées
- 54 invasives potentielles
- 117 plantes à surveiller

33 plantes invasives avérées (IA) : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

33 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :

- 31 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités ou encore en expansion (IA1i)
- 2 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations envahissantes mais encore en nombre relativement limité (IA1e)

Tableau 4 : Liste des plantes invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore		IA1i
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre		IA1i
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/Dep56/35	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride		IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pels & Meijden, 2005	Cinénaire maritime		IA1i
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme		IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 ⁶	Spartine anglaise		IA1i*

⁶ Il convient de citer le cas particulier de la **Spartine anglaise** (*Sporobolus anglicus*), qui n'est pas un taxon exogène au sens strict puisqu'il s'est formé spontanément à partir d'un croisement entre un taxon indigène (*Sporobolus maritimus*) et un taxon américain introduit (*Sporobolus alterniflorus*). Considérant que ces deux taxons n'auraient pas pu se trouver en contact par des moyens de dispersion naturels, et compte-tenu du caractère très envahissant de l'hybride fertile dans les milieux de schorre et de slikke en Bretagne, il a été décidé de l'intégrer à la liste des invasives avérées avec un astérisque (*) rappelant la particularité du taxon.

54 plantes invasives potentielles

(IP) : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

49 plantes invasives potentielles susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :

- 1 non signalée à l'état sauvage actuellement en Bretagne, mais déterminée comme invasive avérée dans un département directement limitrophe, en Loire Atlantique notamment (Dortel, 2023) et qui présente un risque d'apparition prochaine du fait de sa dynamique d'extension : la **Paspale à deux épis** (*Paspalum distichum* L.) (IP1) ;
- 4 actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche : l'**Ailante glanduleux** (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916), le **Buddleia de David** (*Buddleja davidii* Franch.), le **Paspale dilaté** (*Paspalum dilatatum* Poir., 1804) et le **Paulownia impérial** (*Paulownia tomentosa* (Thunb.) Steud.) (IP2) ;
- 2 ne sont pas encore pleinement naturalisées et malgré des envahissements saisonniers, ils ne semblent pas former des populations autonomes sur plusieurs saisons, mais elles sont connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche, et les évolutions climatiques pourraient permettre leur naturalisation prochaine dans la région. Il s'agit de la **Laitue d'eau** (*Pistia stratiotes* L.) et de la **Grenouillette** (*Limnobium laevigatum* (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968) (IP4).
- 42 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (voir IP5, tableau 5 page suivante).

5 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine :

- L'Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia* L.), la Stramoine (*Datura stramonium* L.), la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier), le Panais urticant (*Pastinaca sativa* subsp. *urens* (Req. ex Godr.) Čelak.,) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.) (IP3).

Tableau 5 : Liste des plantes invasives potentielles en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté		IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoise	Dep22/29/35/56	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime		IP5
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié		IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière		IP5
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocsmie commune		IP5
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile		IP5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine		IP3
<i>Delairea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grimpant		IP5
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arehäv.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/ Dep22/29/35/56	IP3
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier		IP5
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
<i>Limnobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc		IP5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
<i>Pyracantha</i> sp. (RNF02) ⁷	Buisson ardent		IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux		IP5
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande		IP5
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe		IP5

⁷ Une espèce du genre *Pyracantha* montre une tendance au développement d'un comportement envahissant en milieu naturel en Bretagne, mais il ne s'agirait pas de l'espèce *Pyracantha coccinea* M.Roem. citée dans les précédentes listes. Dans l'attente d'une amélioration des connaissances sur ce taxon invasif en Bretagne, il a été décidé de coter l'espèce envahissante au rang de *Pyracantha* sp. Il s'agit également du rattachement qui a été choisi pour les données d'observation de ce *Pyracantha* dans la base de données du CBN de Brest (Calluna) ainsi que de son référentiel nomenclatural (RNF02).

117 plantes à surveiller (AS) :

Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré, ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions au climat similaire. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

La version 2024 de la liste des plantes exotiques envahissantes propose d'ajouter de nombreux taxons à cette liste des taxons « à surveiller ». Ceci est avant tout lié à une augmentation des observations d'espèces végétales non indigènes, mais également à un effort plus important de recherche bibliographique. Dans le cadre de la mise à jour 2024, un effort de recherche bibliographique important a été réalisé pour recenser les espèces exotiques ayant un caractère envahissant en milieu naturel ailleurs dans le monde dans des contextes climatiques similaires. Les travaux dans ce domaine se sont en effet multipliés ces dernières années, permettant de disposer de plus de références.

199

116 plantes à surveiller, susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :

- 31 plantes montrant un caractère envahissant avéré uniquement en milieu fortement anthropisé et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde, dans des régions à climat proche (voir **AS2** dans **Tableau 6** page suivante) ;
- 2 plantes ayant présenté par le passé un caractère envahissant mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans causer de dommage aux communautés indigènes (voir **AS4** dans **Tableau 6** page suivante).
- 53 plantes ne présentant pas (ou plus) actuellement de tendance au développement d'un caractère envahissant en Bretagne, mais étant considérées comme invasives avérées en milieu naturel ailleurs dans le monde, dans des régions à climat proche. Ces plantes peuvent être présentes dans des milieux fortement anthropisés (bords de route, terrains cultivés, remblais...) et/ou en milieux naturels, mais ne développent pas, ou pas encore, de caractère envahissant (voir **AS5** dans **Tableau 6** page suivante) ;
- 30 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant uniquement en milieu fortement anthropisé et étant considérées comme invasives avérées en milieu naturel ailleurs dans le monde, dans des régions à climat proche (voir **AS6** dans **Tableau 6** page suivante) ;

1 plante à surveiller portant atteinte à la santé humaine :

- L'Ambrosie vivace (*Ambrosia psilostachya* DC.) (**AS1**).

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Hedypnois rhagadioloides</i> (L.) F.W.Schmidt, 1795	Hédypnoïs de crête		AS2
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace		AS5
<i>Hyacinthoides x massartiana</i> Geerinck, 1996	Jacynthe hybride		AS2
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		AS5
<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Ipomée pourpre		AS5
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc ténu		AS4
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise aubou		AS5
<i>Lapsana communis</i> subsp. <i>intermedia</i> (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lapsane intermédiaire		AS5
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère		AS5
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave		AS2
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans		AS6
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet de barbarie		AS6
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente		AS5
<i>Medicago truncatula</i> Gaertn., 1791	Luzerne tronquée		AS5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson, 1855	Roseau de chine		AS6
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth, 1990	Aristelle très ténue		AS6
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre de Lamarck		AS2
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée		AS5
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	Onagre trompeuse		AS2
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet		AS5
<i>Osteospermum ecklonis</i> (DC.) Norl., 1943	Météorine d'Ecklon		AS2
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalis à feuilles large		AS2
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalis pied-de-chèvre		AS5
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Millet dichotome		AS2
<i>Paronychia argentea</i> Lam., 1779	Paronyque argenté		AS2
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleu		AS5
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb.) 't Hart, 1995	Orpin bâtard		AS5
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée		AS6
<i>Polypogon viridis</i> (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert		AS2
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées		AS6
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau		AS5
<i>Populus trichocarpa</i> Torr. & A.Gray ex Hook., 1852	Peuplier Baumier		AS2
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada		AS5
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier des indes		AS5
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan		AS5
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Cerisier acide		AS5
<i>Prunus lusitanica</i> L., 1753	Prunier du Portugal		AS6
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Ptérocaryer du Caucase		AS2
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'amérique		AS6
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de sakhaline		AS5
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac vinaigrier		AS6
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier multiflore		AS5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles		AS5
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas		AS6
<i>Scabiosa atropurpurea</i> L., 1753	Scabieuse pourpre noir		AS6
<i>Sedum cespitosum</i> (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant		AS2
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen, 1987	Sétaire à petites fleurs		AS6
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam., 1794	Morelle faux chénopode		AS2
<i>Solanum laciniatum</i> Aiton, 1789	Morelle laciniée		AS2
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du canada		AS5
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant		AS5
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav., 1794	Soliva à fruits ailés		AS2

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep		AS6
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon		AS5
<i>Spiraea x billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée de Billard		AS2
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé		AS6
<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la nouvelle- Angleterre		AS6
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la nouvelle-Belgique		AS6
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule		AS6
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		AS5
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan		AS5
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Tradescantia de Rio		AS6
<i>Vinca major</i> L., 1753	Grande pervenche		AS6
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie		AS5
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde		AS5

ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX RELATIFS AUX ESPÈCES INVASIVES



PREFET DU MORBIHAN

Agence Régionale de Santé
Bretagne
Délégation Départementale du Morbihan
Département santé environnement

203

Arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie à feuilles d'armoise (*ambrosia artemisiifolia* L.) , l'ambrosie trifide (*ambrosia trifida* L), l'ambrosie à épis lisses (*ambrosia psilostachya* DC.), la berce du Caucase (*heracleum mantegazzianum* Sommier et Levier) et prescrivant leur destruction obligatoire dans le département du Morbihan

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le règlement UE n° 574/2011 de la commission du 16 juin 2011 modifiant l'annexe I de la directive 2002/132/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les teneurs maximales applicables aux nitrites, à la mélamine, aux *Ambrosia* spp. et au transfert de certains coccidiostatiques et histomonostatiques et établissant une version consolidée de ses annexes I et II ;

VU le règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes ;

VU le règlement d'exécution (UE) 2017/1263 de la Commission du 12 juillet 2017 portant mise à jour de la liste des espèces exotiques envahissantes pour l'Union établie par le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil ;

VU le Code de la défense, notamment son article L1142-1 ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L110-1, L120-1 à 2, L172-1 et L221-1, L411-6, L411-8, L415-3, R411-46 à 47 ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2122-27 ;

VU le Code de procédure pénale, notamment son article R48-1 ;

VU le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L205-1, R205-1 à 2 ;

VU le Code de la santé publique, notamment ses articles L1338-1 à 5, D1338.1 à 2, R1338-4 à 10 ;

VU l'arrêté ministériel du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain ;

VU l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L253-1 du code rural et de la pêche maritime ;

VU l'arrêté du 24 avril 2015 modifié relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du Bassin Loire Bretagne, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin le 18 novembre 2015 ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009 réglementant les conditions générales d'emploi du feu dans le Morbihan ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2017 fixant les mesures destinées à préserver les établissements fréquentés par les personnes vulnérables du risque d'exposition aux produits phytosanitaires dans le Morbihan ;

VU l'instruction interministérielle du 20 août 2018 relative à l'élaboration d'un plan d'actions local de prévention et de lutte contre l'Ambrosie à feuilles d'armoise, l'Ambrosie trifide, et l'Ambrosie à épis lisses, pris par l'arrêté préfectoral prévu à l'article R.1338-4 du code de la santé publique ;

VU les avis et rapport de l'ANSES de mars 2017 relatifs à la réalisation d'une analyse de risques relative à l'Ambroisie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya* D.C.) et pour l'élaboration de recommandations de gestion ;

VU les avis et rapport de l'ANSES de juillet 2017 relatifs à la réalisation d'une analyse de risques relative à l'Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida* L.) et pour l'élaboration de recommandations de gestion ;

VU l'avis du Haut Conseil de Santé Publique en date du 28 avril 2016 relatif à l'information et aux recommandations à diffuser en vue de prévenir les risques sanitaires liés aux pollens allergisants ;

VU l'absence d'observation lors de la consultation du public réalisée entre le 18 février et le 4 mars 2019 ;

VU l'avis favorable du Conseil départemental de l'environnement des risques sanitaires et technologiques (CODERST) émis lors de sa séance du 7 mars 2019 ;

VU l'avis favorable du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) émis lors de sa séance du 12 mars 2019 ;

CONSIDERANT que la présence de l'une au moins des trois espèces d'ambrosies visées par l'article D1338-1 du code de la santé publique (Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia* L.), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida* L. et Ambroisie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya* DC.), est avérée dans le département du Morbihan et qu'il est nécessaire d'approfondir la connaissance de leur répartition ;

CONSIDERANT que les ambrosies sont des plantes dont le pollen peut provoquer des réactions allergiques se traduisant par des symptômes tels que la rhinite, la conjonctivite, la trachéite, l'urticaire, l'eczéma, qu'elles peuvent entraîner l'apparition ou l'aggravation de l'asthme, et induire des coûts notamment de santé importants (consultations médicales, consommation de médicaments, etc.) ;

CONSIDERANT que cinq grains de pollens d'ambrosie par mètre cube d'air suffisent pour que les symptômes apparaissent, que ces symptômes sont d'autant plus prononcés que le taux de pollens est élevé et que les mesures de concentration en pollens d'ambrosie montrent la présence de ces pollens dans l'air dans les quatre départements bretons ;

CONSIDERANT que les ambrosies sont des plantes annuelles, invasives, capables de se développer dans une grande variété de milieux, en particulier sur les terrains dénudés ou à faible couvert végétal ou retournés (bords de route, voies ferrées, zones de travaux, chantiers, friches industrielles, terrains vagues, bords de cours d'eau, parcs, jardins, parcelles cultivées, etc.) et qu'elles constituent également une source de nuisances pour les agriculteurs en se développant aux dépens de certaines cultures (tournesol, maïs, soja, etc.) ;

CONSIDERANT le classement en avril 2016, par le Conservatoire botanique national de Brest, dans sa liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹, de l'Ambroisie à feuilles d'armoise dans la catégorie des taxons potentiellement invasifs posant des problèmes graves à la santé humaine, ainsi que le classement de l'Ambroisie à épis lisses dans la catégorie des taxons à surveiller posant des problèmes graves à la santé humaine ;

CONSIDERANT que la présence de la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier) est avérée dans le département du Morbihan et qu'il est nécessaire d'approfondir la connaissance de sa répartition ;

CONSIDERANT que la Berce du Caucase est une plante dont la sève contient des toxines activées par les rayons ultraviolets, que le contact de la peau avec la sève, combinée avec l'exposition à la lumière, peut provoquer des lésions cutanées semblables à des brûlures du troisième degré ;

CONSIDERANT que la Berce du Caucase est une plante exotique envahissante colonisant divers milieux, qu'elle nuit à la croissance des plantes indigènes et entraîne une perte de la biodiversité ;

CONSIDERANT le classement, en avril 2016, par le Conservatoire botanique national de Brest, dans sa liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, de la Berce du Caucase dans la catégorie des taxons potentiellement invasifs posant des problèmes graves à la santé humaine ;

CONSIDERANT que les graines d'ambrosie et de Berce du Caucase se disséminent sur de grandes distances, du fait des activités

¹ Quéré E., Geslin J., 2016 - *Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne*. DREAL de Bretagne / Conseil régional de Bretagne. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 27 p. + annexes.

humaines (chantiers, déplacement de terres et matériaux, engins de chantiers ou agricoles, voirie, déplacement de l'eau (ruissellement, cours d'eau, etc.) ;

CONSIDERANT que les graines d'ambrosie et de Berce du Caucase sont viables durant plusieurs années et que par conséquent la lutte contre ces espèces végétales nécessite une action à long terme ;

CONSIDERANT que l'entretien des terrains relève de la salubrité publique et qu'il incombe aux propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants droit ou occupants à quelque titre que ce soit ;

CONSIDERANT que la lutte contre les ambrosies et la Berce du Caucase doit être de préférence préventive afin d'éviter l'implantation et la propagation de la plante mais aussi curative, en cas de présence de celle-ci ;

SUR Proposition du Directeur général par intérim de l'Agence régionale de santé ;

ARRÊTE

Titre 1 : obligation de prévention et de destruction des ambrosies

Article 1 : Afin de prévenir l'apparition ou de lutter contre la prolifération des ambrosies (Ambrosie à feuilles d'armoise *Ambrosia artemisiifolia* L., Ambrosie trifide *Ambrosia trifida* L., Ambrosie à épis lisses *Ambrosia psilostachya* DC.) et de réduire l'exposition de la population à leurs pollens, les propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants droit ou occupants, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entrepreneurs de travaux publics et privés sont tenus de :

- Mener toute action de prévention, notamment en prévenant l'apparition voire la pousse des plants d'ambrosie,
- Eviter toute dispersion des semences (transport, ruissellement, engins, lots de graines, compost, etc.)
- Mener toute autre action de lutte, notamment en détruisant les plants d'ambrosie déjà développés,

le tout dans les conditions définies dans le plan départemental de lutte contre les ambrosies annexé au présent arrêté et visé à l'article 3.

Article 2 : L'obligation de lutte et de non dissémination, définie à l'article 1, est applicable sur toutes surfaces sans exception y compris les domaines publics de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres départements publics, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les cours d'eau, les terrains des entreprises (agriculture, carrière) et les propriétés de particuliers (personnes morales ou physiques).

Article 3 : Un plan d'action de lutte contre les ambrosies établi en concertation avec les différents acteurs, définit les mesures destinées à prévenir l'apparition de ces espèces et/ou à lutter contre leur prolifération sur le département. Il est annexé au présent arrêté.

Article 4 : Toute personne publique et/ou privée observant la présence d'ambrosies est invitée à la signaler à l'aide de la plateforme interactive nationale « signalement ambrosie » dédiée à cet effet. Quatre canaux de signalement sont disponibles :

- via l'application pour téléphone mobile : signalement-ambrosie
- via le site internet : <http://www.signalement-ambrosie.fr>,
- par mail à l'adresse contact@signalement-ambrosie.fr
- par téléphone au 09 72 37 68 88 (coût local).

Cette invitation au signalement est applicable sur toutes les surfaces y compris les domaines publics de l'État, des collectivités territoriales et autres établissements publics, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les terrains des entreprises (agriculture, carrières, décharges) et les propriétés de particuliers (personnes morales et physiques).

Article 5 : Les collectivités territoriales concernées par la présence des ambrosies ou susceptibles de l'être peuvent désigner un observateur ou un référent. L'observateur est chargé de signaler à son référent la présence de ces espèces nuisibles sur le terrain.

Le référent est chargé de :

- d'identifier et d'animer les observateurs locaux sur un territoire,
- de vérifier la qualité des signalements des nouveaux foyers,
- de faire remonter l'information auprès de la Fredon Bretagne afin d'organiser la lutte.

La Fredon Bretagne est chargée de veiller à l'élimination des plants d'ambrosies sur le territoire

Article 6 : Les gestionnaires d'espaces publics sont tenus de sensibiliser leurs personnels et les entreprises travaillant pour eux (au travers des marchés publics) et de mettre en place une surveillance de la présence des ambrosies.

Lorsque des ambrosies sont détectées sur leur territoire d'intervention, ils inventorient les lieux de développement des ambrosies, élaborent un plan de lutte et mènent des actions préventives comme la végétalisation des surfaces. Un arrachage manuel après repérage des ambrosies et avant pollinisation sera réalisé si les surfaces contaminées sont restreintes.

Article 7 : Sur les parcelles agricoles, la destruction de des ambrosies est réalisée par l'exploitant jusqu'en limite de parcelle (y compris talus, fossés, chemins...).

Article 8 : En bordure de cours d'eau, vecteurs importants de dissémination des graines d'ambrosie, les propriétaires riverains ou les gestionnaires de cours d'eau qu'ils ont éventuellement désignés, participent à la lutte contre l'ambrosie, notamment par des actions d'arrachage.

Article 9 : Les gestionnaires des routes départementales et nationales ainsi que les voies ferrées, mettent en place une surveillance de la présence des ambrosies. Lorsque des plants sont détectés sur leur territoire d'intervention, ils établissent un plan de gestion de l'ambrosie, qui sera transmis pour information à la préfecture.

Article 10 : L'élimination des plants d'ambrosies doit se faire, de préférence avant la floraison, et au plus tard le 1^{er} octobre afin d'éviter les émissions de pollens et l'impact sur les populations. En cas de découverte tardive, les plants devront être arrachés immédiatement. En cas de repousse des ambrosies, d'autres interventions devront être réalisées pour empêcher une nouvelle floraison. Pour toute action de lutte pendant la floraison, il est conseillé de porter un masque, des gants et des vêtements recouvrant tout le corps. Les plants arrachés peuvent être laissés sur place si la floraison n'a pas encore eu lieu.

Article 11 : L'élimination des ambrosies par voie non-chimique est à privilégier. Elle est obligatoire hors terrains agricoles. Il peut s'agir entre autre : de la végétalisation, de l'arrachage, du broyage ou de la tonte répétée, du désherbage thermique. Sur les terrains agricoles et en cas de nécessité absolue, les ambrosies pourront être éliminées par lutte chimique. Les produits utilisés devront être homologués et mis en œuvre en respectant les dispositions réglementaires relatives à l'achat, la détention et l'application des produits phytosanitaires et les spécificités du contexte local. Le recours aux produits phytopharmaceutiques comme moyen de lutte contre les ambrosies est interdit dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages d'eau destinée à la consommation humaine et en bordure de cours d'eau selon les dispositions réglementaires des Zones Non Traitées (ZNT) propre à chaque produit phytopharmaceutique.

Titre 2 : obligation de prévention et de destruction de la berce du Caucase

Article 12 : Afin de lutter contre la prolifération de la Berce du Caucase, les propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants droit ou occupants, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entrepreneurs de travaux publics et privés sont tenus de :

- Mener toute action de prévention, notamment en prévenant l'apparition voire la pousse des plants de Berce du Caucase,
- Eviter toute dispersion des semences (transport, ruissellement, engins, lots de graines, compost, etc.)
- Mener toute autre action de lutte, notamment en détruisant les plants de Berce du Caucase déjà développés,

le tout dans les conditions définies dans le plan départemental de lutte contre la Berce du Caucase annexé au présent arrêté et visé à l'article 14, avant la formation des graines.

Article 13 : L'obligation de lutte et de non dissémination, définie à l'article 12, est applicable sur toutes surfaces sans exception y compris les domaines publics de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres départements publics, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les cours d'eau, les terrains des entreprises (agriculture, carrière) et les propriétés de particuliers (personnes morales ou physiques).

Article 14 : Un plan d'action de lutte contre la Berce du Caucase, établi en concertation avec les différents acteurs, définit les mesures destinées à prévenir l'apparition de cette espèce ou à lutter contre sa prolifération sur le département. Il est annexé au présent arrêté.

Article 15 : Les gestionnaires d'espaces publics sont tenus de sensibiliser leurs personnels et les entreprises travaillant pour eux (au travers des marchés publics) et de mettre en place une surveillance de la présence de la Berce du Caucase.

Lorsque la Berce du Caucase est détectée sur leur territoire d'intervention, ils inventorient les lieux de développement de la Berce, élaborent un plan de lutte et mènent des actions préventives comme la végétalisation des surfaces nues.

Article 16 : En bordure de cours d'eau, vecteurs importants de dissémination des graines de la Berce du Caucase, les propriétaires riverains ou les gestionnaires de cours d'eau qu'ils ont éventuellement désignés, participent à la lutte contre la Berce du Caucase, notamment par des actions d'arrachage.

Article 17 : Les gestionnaires des routes départementales et nationales ainsi que les voies ferrées, mettent en place une surveillance de la présence de la Berce du Caucase. Lorsque des plants sont détectés sur leur territoire d'intervention, ils établissent un plan de gestion de la Berce du Caucase, qui sera transmis pour information à la préfecture.

ARTICLE 18 : L'élimination des plants de Berce du Caucase doit se faire impérativement entre le 1^{er} avril et le 1^{er} juillet afin d'empêcher la dissémination des graines dans l'environnement. En cas de repousse, d'autres interventions devront être réalisées pour empêcher une nouvelle floraison et par conséquent la grenaison. Avant toute action de lutte, il est nécessaire de se munir de moyens de protection adaptés. Il est ainsi fortement conseillé de porter des vêtements couvrant intégralement la peau (combinaison ou vêtements imperméables, lunettes ou visières, gants). Les plants arrachés peuvent être laissés sur place si la grenaison n'a pas encore eu lieu.

Article 19 : L'élimination de la Berce du Caucase par voie non-chimique est à privilégier. Elle est obligatoire hors terrains agricoles, notamment par la coupe sous le collet, la végétalisation, le fauchage répété ou le pâturage. Sur les terrains agricoles et en cas de nécessité absolue, la Berce du Caucase pourra être éliminée par lutte chimique. Les produits utilisés devront être homologués et mis en œuvre en respectant les dispositions réglementaires relatives à l'achat, la détention et l'application des produits phytosanitaires et les spécificités du contexte local. Le recours aux produits phytopharmaceutiques comme moyen de lutte contre la Berce du Caucase est interdit dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des captages d'eau destinée à la consommation humaine et en bordure de cours d'eau selon les dispositions réglementaires des Zones Non Traitées (ZNT) propre à chaque produit phytopharmaceutique.

Article 20 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Morbihan. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès de Madame la Ministre des Solidarités et de la Santé (direction générale de la santé - EA2 - 14, avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP) ou auprès de Monsieur le Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire, hôtel de Roquelaure, 246 boulevard Saint Germain, 75700 Paris 07. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte – 35044 RENNES Cedex, ou dématérialisée par l'application Télérecours citoyens accessible par le site <https://www.telerecours.fr> dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 21 : Une mention de l'arrêté sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Morbihan.

Article 22 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Morbihan, Les Sous-Préfets du Morbihan, Les Maires du département du Morbihan, Le Directeur Général de l'Agence régionale de santé de Bretagne, Le Directeur Départemental des territoires et de la mer du Morbihan, Le Directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt de Bretagne, Le Colonel commandant du groupement de gendarmerie du Morbihan, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté et dont copie sera adressée au Président du Conseil départemental du Morbihan, au Directeur interdépartemental des routes de l'Ouest, au Directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement de Bretagne, au Directeur départemental de la sécurité publique du Morbihan, au Directeur de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, au Directeur de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, au Président de l'association Air Breizh, au Président de l'association Capt'Air Bretagne, au Président de la FREDON Bretagne, au Directeur territorial SNCF du Réseau Bretagne Pays de la Loire, au Directeur du Conservatoire botanique national de Brest.

Vannes, le 1^{er} avril 2019

Le préfet

Pour le préfet et par délégation, le secrétaire général,
Cyrille LE VELY

Les annexes au présent arrêté sont consultables à la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé du Morbihan.

Arrêté préfectoral relatif à la lutte contre le baccharis (*Baccharis halimifolia*) espèces exotique envahissante, sur le territoire du département du Morbihan

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

- Vu le règlement (UE) 1143/2014 du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes ;
Vu le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 de la Commission du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n°1143/2014 du Parlement européen et du Conseil ;
Vu le règlement d'exécution (UE) 2017/1263 de la Commission du 12 juillet 2017 portant mise à jour de la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union établie par le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 411-5, L. 411-6, L. 411-8, L. 415-3, L. 411-46 et R.411-47 ;
Vu la loi du 29 décembre 1892 sur les dommages causés à la propriété privée par l'exécution de travaux publics ;
Vu la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, notamment son article 149 ;
Vu le décret n°2017-595 du 21 avril 2017 relatif au contrôle et à la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales ;
Vu le décret du 20 juillet 2022, nommant monsieur Pascal BOLOT, préfet du Morbihan ;
Vu l'arrêté ministériel du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain ;
Vu l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019 réglementant l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie ;
Vu l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel en date du 14 mai 2023 ;
Vu la consultation du public qui s'est déroulée du 04 juillet 2023 au 24 juillet 2023 inclus ;

Considérant que la propagation du *Baccharis halimifolia* représente un danger pour la biodiversité des zones humides littorales, en formant des fourrés denses monospécifiques dégradant des habitats naturels de forte valeur patrimoniale et modifiant les écosystèmes, ainsi qu'en réduisant l'habitat de l'avifaune nicheuse et/ou migratrice ;
Considérant que la propagation du *Baccharis halimifolia* a un impact négatif sur les sites Natura 2000 littoraux du département et que la lutte contre cette espèce est une action inscrite dans la plupart des documents d'objectifs de ces sites, dans l'objectif de restaurer les habitats d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces ayant justifié leur désignation ;
Considérant que la propagation du *Baccharis halimifolia* modifie les paysages littoraux et peut avoir des impacts négatifs, notamment en bloquant les cônes de vue ;
Considérant que la lutte contre le *Baccharis halimifolia* est nécessaire pour contenir sa dissémination sur de nouveaux territoires ;
Considérant que la lutte contre les espèces classées exotiques envahissantes réglementées est obligatoire sur tout le territoire du département du Morbihan pour toute personne physique ou morale qui a la jouissance de terres ;
Considérant la nécessité de mettre en œuvre des opérations coordonnées sur l'ensemble d'un territoire y compris sur des parcelles où le propriétaire ne réalise pas ses obligations de lutte ;
Considérant que l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis (*Baccharis halimifolia*) espèces exotique envahissante, sur le territoire du département du Morbihan arrive à échéance en 2023 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan,

ARRÊTE

Article 1 – Objet de l'arrêté

Le présent arrêté fixe les modalités de la lutte contre le *Baccharis halimifolia* et s'applique sur tout le territoire du département du Morbihan.

Article 2 – Période et durée

Les opérations de lutte peuvent être réalisées toute l'année. Des précautions particulières devront être prises lors de la fructification des pieds femelles pour éviter la dispersion. Les dates sont également à adapter aux enjeux du site et notamment le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante.

Le présent arrêté est valable pendant 5 ans à compter de sa signature.

Article 3 – Interdiction de détention et d'introduction dans le milieu naturel

Est interdite sur tout le département et en tout temps, l'introduction dans le milieu naturel, qu'elle soit volontaire, par négligence ou par imprudence, notamment par dispersion des graines, de *Baccharis halimifolia*.

Sont interdits la détention (y compris dans les espaces verts et jardin), le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de spécimens vivants de *Baccharis halimifolia*.

Cette disposition ne concerne pas le transport de spécimens prélevés vers les sites de destruction ou de valorisation. Toutefois, le transport de pieds fertiles pendant la période de fructification est à éviter absolument.

Article 4 – Modalités et techniques de luttes employées

Les opérations de lutte viseront prioritairement les objectifs suivants :

- contrôle des fronts de propagation ;
- restauration d'habitats naturels patrimoniaux ou autres secteurs à enjeu (paysager, ressource en eau...) ;

- éradication locale, en priorité sur les sites les plus sensibles à la propagation.

Les opérations de lutte demandant des ressources importantes, elles sont planifiées en fonction du baccharis et des autres contraintes de gestion du site. Elles s'inscrivent dans la feuille de route opérationnelle départementale prévue à l'article 7.

Tous les modes d'arrachage des plants, avec leur système racinaire doivent être privilégiés, mais tous les modes de lutte active par coupes répétées, broyages ou pâturages ainsi que l'utilisation du sel sont possibles suivant le contexte local.

Les chantiers ne devront pas porter atteinte de manière significative au milieu naturel (par tassement du sol, destruction du cortège floristique, dérangement de la faune...). En site Natura 2000, les opérateurs concernés sont associés à la définition des priorités d'intervention et des modalités de lutte en vue d'éviter les impacts sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Afin d'épuiser la banque de semences présente dans le sol, un contrôle des repousses doit être réalisé pendant un minimum de 5 années suivant l'arrachage des plants adultes.

Article 5 – Personnes en charge de la lutte

Sont responsables de la lutte contre le *Baccharis halimifolia* :

- les propriétaires fonciers ou toute personne physique ou morale qui a la jouissance de terres ;
- les gestionnaires d'espaces naturels sur les terrains qui leur sont confiés en gestion.

Dans le cas des parcelles privées sur lesquelles le propriétaire ne réalise pas les actions de lutte, les agents communaux et intercommunaux des territoires concernés ou les personnes mandatées par eux sont autorisés à pénétrer et à mettre en œuvre les opérations de lutte nécessaires en se conformant à la procédure prévue par la loi du 29 décembre 1892 sur les dommages causés à la propriété privée par l'exécution de travaux publics. Cependant, une sensibilisation du propriétaire et une solution consensuelle seront recherchées de prime abord.

Les communes, EPCI, établissements publics territoriaux compétents, le Parc naturel régional peuvent organiser des opérations groupées et coordonnées sur leur territoire de compétence. Les associations compétentes ou collectifs citoyens peuvent participer à ces opérations groupées ou en organiser après accord des propriétaires, gestionnaires et/ou collectivités concernées.

Article 6 – Destination des plantes exotiques envahissantes

La destruction des plans arrachés ou coupés est réalisée sur le site par broyage ou brûlage. Ils peuvent aussi être laissés sur place pour décomposition naturelle. Pour les actions réalisées en absence de graines, les plants peuvent être exportés en déchetterie ou en plate-forme de compostage. Le transport vers les sites de destruction est réalisé à l'aide de véhicules bâchés pour éviter toute dissémination. Les expérimentations de valorisation des rémanents ne présentant pas de risque de dissémination du baccharis sont autorisées (béton végétaux, pellets, paillage,...). Elles doivent être menées en lien avec le comité technique de suivi départemental.

Les opérations de brûlage des végétaux devront respecter l'arrêté préfectoral en vigueur réglementant l'usage du feu. Le brûlage doit rester exceptionnel. Des solutions alternatives au brûlage doivent être privilégiées.

Article 7 – Coordination et suivi à l'échelle départementale

Il est constitué un comité technique de suivi piloté par la DDTM du Morbihan et comprenant la DREAL Bretagne, les représentants des collectivités, des établissements publics, des associations, des opérateurs Natura 2000 et des scientifiques.

Ce comité décline la stratégie nationale et régionale de lutte contre le *Baccharis halimifolia* au niveau départemental en s'assurant de la bonne coordination des actions sur les territoires, établit une feuille de route opérationnelle et dresse le bilan quantitatif et qualitatif des opérations après chaque saison de lutte. Il se réunit au moins une fois par an.

Article 8 – Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. Ce recours administratif proroge de 2 mois le délai sus-mentionné.

L'absence de réponse expresse à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 9 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le chef du service départemental de l'office français de la biodiversité et les maires des communes du Morbihan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le 17 août 2023

Le préfet,
Pour le préfet, par délégation,
La secrétaire générale adjointe,
Marie WENCKER