



COMMUNE DE CRAC'H
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Elaboration du PLU approuvée le 10 mars 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le 19 février 2024
Modification de droit commun n°1 approuvée le 1^{er} juillet 2024

Titre I : Dispositions générales	4
Titre II : Disposition applicables aux zones urbaines	14
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	15
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub	19
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Ud	23
Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ue.....	27
Chapitre 5. Règles applicables au secteur Ui.....	30
Chapitre 6. Règles applicables au secteur UI.....	34
Chapitre 7 : Règles applicables au secteur Up	37
Chapitre 8 : Règles applicables au secteur Us	40
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	44
Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa	45
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 1AUi	50
Chapitre 3. Règles applicables au secteur 2AU	54
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	56
Chapitre 1. Règles applicables au secteur A.....	57
Titre V : Disposition applicables aux zones naturelles et forestières	64
Chapitre 1. Règles applicables au secteur N.....	65
Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL	72
Annexes	75
Annexe 1. Calcul des places de stationnement	75
Annexe 2 : Aspect architectural (Article 11).....	79
Annexe 3 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination	80

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du PLU

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

Article 2 : Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2 (Article R111-2 (*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, R 111-15 et R 111-21.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au -delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions de l'article 52 du titre III de la loi du 02 février 1995 dite « loi Barnier » modifiant les conditions d'implantation des constructions en bordure de certaines voies (article L 111-4 du code de l'urbanisme) spécifient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :
 - Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
 - Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. 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,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A » :

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

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.

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

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

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

Article 5 : Définitions

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

Les abris de jardin autorisés sont limités à une hauteur maximale de 2,5 mètres et à une emprise maximale de 12 m². Ils constituent des annexes.

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

Hauteur maximale :

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

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

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

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

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

Emprises publiques :

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- Les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- Les limites en fond de parcelle.

Petit éolien : « Une norme internationale définit le « Petit Eolien » comme les aérogénérateurs dont la surface balayée est inférieure à 200m². D'une manière générale, jusqu'à une puissance de 36 kW, les aérogénérateurs sont facilement raccordés au réseau électrique. » Il sera précisé dans le règlement que le point le plus haut de l'installation à partir du terrain naturel ne dépassera pas 6 mètres.

Installation légère : toute installation qui permet un retour à l'état naturel du site.

Article 6 : Densité

I – Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

II – Surface de plancher (article L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnent 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 mètres ;
- 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.

Article 7 : Eléments du paysage à préserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

Article 8 : 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. Concernant les nouvelles technologies de l'information et de la communication, sont considérées comme projets d'intérêt général les infrastructures relatives au haut et très haut débit.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes (dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones)

Article 9 : Patrimoine archéologique

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Article 10 : Espaces Boisés

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 P.L.U.

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

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

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

Article 11 : Dispositions spécifiques

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

Article 12 : Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération du conseil municipal de 2017.

Article 13 : Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme,

Article 14 : Reconstruction d'un bâtiment

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

Article 15 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 17 : Gestion des eaux pluviales

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été défini sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet. Les surfaces imperméabilisées correspondent aux :

- Toitures,
- Terrasses,
- Allées et voiries,
- Parkings,
- Piscines,
- Cours de tennis (Liste non exhaustive)

Un abattement de 40% est admis pour les surfaces semi-perméables :

- De type toiture végétalisée ;
- En mur végétalisé ;
- En matériaux semi-perméables (parking Evergreen, allées stabilisées, etc.). (*Liste non exhaustive*).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation est autorisé, à condition qu'un ouvrage de gestion à parcelle soit mis en place pour compenser la surface imperméabilisée développée.

Huit zones ont été délimitées. Pour les dispositions applicables aux projets, il convient de se référer à la carte de détail des zones d'assainissement des eaux pluviales figurant dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les prescriptions d'ordre réglementaire attachées aux différents types de zone énoncés ci-avant sont les suivantes :

- **Zone 1** : Il s'agit de terrains non ouverts à l'urbanisation, mais qui gardent une vocation agricole ou de zone naturelle. Seules des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou des installations publiques permettant de conserver une très faible densité de bâtiment sont autorisées. En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration des eaux pluviales selon conclusion de l'étude de sol, et traitement éventuel en fonction du risque de pollution.

$V_{\text{rétention}} = 40 \text{ l/m}^2$ imperméabilisé, $Q_{\text{fuite}} = 10 \text{ l/s/ha}$ imperméabilisé.

- **Zone 2** : Sur ces zones, les possibilités de nouvelles constructions sont théoriquement réduites. Toutefois, les nouveaux projets devront être en accord avec les prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées. Ces zones ne disposant pas d'assainissement collectif pour la plupart, l'infiltration sera obligatoire en cas d'urbanisation.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 25 \%$ (habitats diffus)

- **Zone 3** : Dans cette zone, les possibilités de nouvelles constructions sont théoriquement réduites. Toutefois, les nouveaux projets devront être en accord avec les prescriptions de la MISE (Mission Inter Services de l'Eau) concernant la compensation des surfaces imperméabilisées. Le réseau d'eaux pluviales mis en place sera raccordé au réseau pluvial existant.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 40 \%$ (lotissement), $V_{\text{rétention}} = 25 \text{ l/m}^2$ imperméabilisé et $Q_{\text{fuite}} = 3 \text{ l/s/ha}$.

- **Zone 4** : Remarques identiques à celles de la zone 3. **En sus, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront obligatoirement être vérifiées via une étude de sol, et si les résultats sont probants, l'absorption sur l'unité foncière sera systématiquement choisie au maximum de sa capacité. Le rejet sur le domaine public se fera en dernier recours, sous preuve de réalisation de l'étude de sol, et des aménagements de rétention prescrits sur la base de dimensionnement présentée ci-dessous.** Par ailleurs, toute urbanisation veillera impérativement à respecter une bande inconstructible de 3 mètres de part et d'autre de chaque axe d'écoulement identifié, et si besoin le niveau plancher de l'habitation devra être rehaussé de + 30 à + 50 cm par rapport au niveau de la rue ou du niveau haut du fossé de transfert des eaux pluviales.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 40 \%$ (lotissement), infiltration privilégiée et/ou toute(s) autre(s) technique(s) alternative(s) en dernier recours, $V_{\text{rétention}} = 30 \text{ l/m}^2$ imperméabilisé et $Q_{\text{fuite}} = 2 \text{ l/s/ha}$.

- **Zone 5** : Dans cette zone, les possibilités de nouvelles constructions sont théoriquement réduites. Toutefois, les nouveaux projets devront être en accord avec les prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées. Le réseau d'eaux pluviales mis en place sera raccordé au réseau pluvial existant.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 60 \%$ (habitat dense)

- **Zone 6** : Chaque projet veillera à proposer un réseau d'assainissement pluvial collectif nouveau, avec un exutoire qui lui sera propre ou commun (si plusieurs projets voisins identifiés au moment du dimensionnement), en respectant les préconisations de la MISE. Afin de limiter l'apport d'EP à ce réseau, il sera obligatoire de réaliser systématiquement une étude de sol afin de privilégier au mieux les techniques d'infiltration à la parcelle ou collective.

De plus étant donné les disponibilités foncières, des bassins de rétention adaptés pourront et devront être programmés et intégrés de façon optimale au projet d'urbanisation.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 50 \%$ (Zone 1AUa, 1AUc et zone en Ub) $C_{\text{imperméabilisation}} <$

70% (Zone 1AUi et zone en Ue)

$Q_{\text{fuite}} = 3 \text{ l/s/ha}$

- **Zone 7** : dans cette zone, les possibilités de nouvelles constructions sont théoriquement réduites. Toutefois, les nouveaux projets devront être en accord avec les prescriptions de la MISE (Mission Inter Services de l'Eau) concernant la compensation des surfaces imperméabilisées. Le réseau d'eaux pluviales mis en place sera raccordé au réseau existant pour un assainissement collectif. **Afin de limiter l'apport d'EP à ce réseau, il sera obligatoire de réaliser systématiquement une étude de sol afin de privilégier au mieux les techniques d'infiltration à la parcelle ou collective.**

De plus étant donné les disponibilités foncières, des bassins de rétention adaptés pourront et devront être programmés et intégrés de façon optimale au projet d'urbanisation.

$C_{\text{imperméabilisation}} < 80 \%$ (activités), $V_{\text{rétention}} = 45 \text{ l/m}^2$ imperméabilisé et $Q_{\text{fuite}} = 1.5 \text{ l/s/ha}$.

- **Zone 8** : dans cette zone dédiée aux équipements publics, les possibilités de nouvelles constructions sont théoriquement réduites. Néanmoins, aucune imperméabilisation supplémentaire donnant lieu à un rejet vers un réseau existant ne pourra être réalisée. Seule l'infiltration quand les capacités du sol le permettent pourra être envisagée pour compenser une imperméabilisation supplémentaire du sol.

Note : Ces prescriptions ne concernent que les créations de surfaces imperméabilisées supplémentaires, et sont également applicables en cas de démolition de bâti existant pour en refaire un en lieu et place.

Article 19 : Maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques

Eléments de doctrine de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques proposée par la DDTM en l'attente de validation en CAR

1) contexte général

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

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R 111-2 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) -d'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement-.

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

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux

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

2) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

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

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

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

Base juridique :

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

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

Où s'applique cette doctrine ?

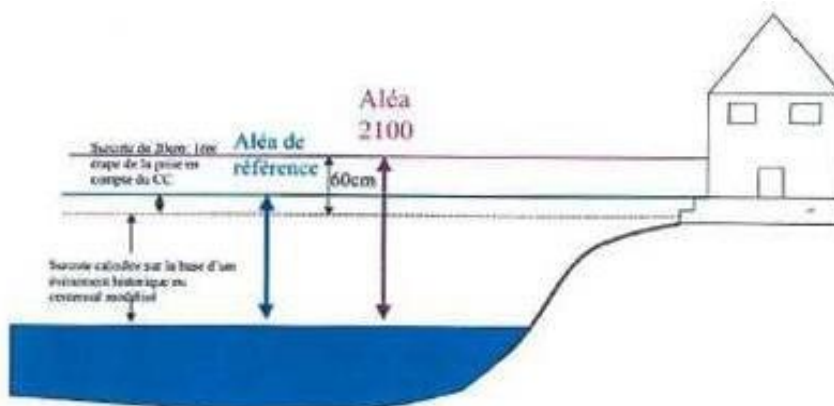
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27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

3) méthode d'élaboration

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 cm
- aléa moyen - hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa faible - hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa futur - dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort.

Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de +0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

4) principes généraux

Les principes généraux énoncés ci-dessous se rapportent aux projets nouveaux ou aux changements de destination.

Pour les reconstructions, les projets seront réalisés à surface équivalente dans un aléa donné.

Toutes ces dispositions sont à confronter aux documents d'urbanisme, sachant que les dispositions les plus restrictives s'imposent.

Nature des enjeux : zone déjà urbanisée	Aléa fort actuel	Aléa moyen actuel	Aléa faible actuel	Aléa futur (bande d'élévation de 60 cm)
habitat	interdiction en extension d'urbanisation interdiction	interdiction en extension d'urbanisation autorisation avec prescriptions <u>uniquement dans les dents creues</u> avec la stricte condition d'établir l'habitat à l'étage (activités autorisées au RDC) mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	interdiction en extension d'urbanisation autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol	interdiction en extension d'urbanisation autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol
ERP catégories I/O/U/R (sensibles) (*)	interdiction	interdiction	interdiction	interdiction en extension d'urbanisation autorisation avec prescriptions mesures sur : - 1er niveau de plancher - espace refuge (étage) - surface au sol

(*) : établissements médicaux avec hébergement (hors cabinets de consultation médicaux et paramédicaux), maisons accueillant des personnes à mobilité réduite (maison de retraite, accueillant des personnes handicapées), prison, centre de secours, écoles, crèches...

Article 20 : Gestion des implantations commerciales

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

Des périmètres de diversité commerciale :

Les commerces et activités de services* doivent être implantés dans les périmètres figurant sur les plans de zonage du PLU suivants :

- Soit dans la centralité commerciale identifiée sur les planches graphiques du règlement ;
- Soit dans la ZACOM identifiée sur les planches graphiques du règlement, sous réserve que l'unité commerciale soit d'au-moins 250m² ou la surface de plancher d'au-moins 350m².

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

Dans la ZACOM, les galeries commerciales sont autorisées sous conditions d'une surface globale d'au moins 400m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100m² de surface de plancher (ou 80m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale. *En d'autres termes, seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8000m² de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis.*

En dehors de ce(s) périmètre(s), les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (01/07/2024).

En dehors de ces périmètres, les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher (la règle la plus restrictive s'applique) et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

Tout nouveau projet de création d'une surface de plus de 300m² de surface de plancher ou conduisant à dépasser 300m² de surface de vente, devront intégrer les modalités suivantes :

- Un effort particulier sera porté à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes, ...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité.
- Il convient également de prendre en compte le fonctionnement naturel du site et de des abords (haie-talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, choix de la palette végétale, ...).

*Sont concernés par ces dispositions les commerces et activités de service relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont notamment exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

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

Titre II : Disposition applicables aux zones urbaines

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

Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

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.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
 - Les parcs d'attraction visés au § a,
 - Les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Pour toute opération de plus de 10 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher totale de l'opération devra être affectée à des logements locatifs sociaux.

De plus, pour toute opération comportant au-moins 15 logements, 1 logement en accession aidée devra être réalisé par tranche commencée de 5 logements.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, un accès supplémentaire pourra être autorisé.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques, soit à au moins 3,00 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 11,00 mètres au faîtage
- 6,00 mètres à l'égout du toit
- 6,00 mètres à l'acrotère

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les annexes et les éléments de liaisons.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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 avec celles des constructions voisines.

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-III-2° du CU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Hormis les principes d'ordre général fixés ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux prescriptions ci-dessous :

- a) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses et des vérandas, seront obligatoirement réalisées en ardoise
- b) Les pentes des toitures couvrant le bâtiment principal devront être comprise en 40° et 50° ou dans le prolongement des pentes existantes le cas échéant. Dans le cadre d'une rénovation, la pente existante non comprise entre 40° et 50° pourra être conservée et surélevée ou abaissée.
- c) Les constructions annexes et les volumes secondaires sous formes d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum
- d) Les terrassons sont interdits
- e) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits. Les bardages autres qu'en ardoises sont autorisés. La couleur devant être en harmonie avec le reste de la construction et/ou des constructions voisines.
- f) Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- g) Les murs en pierre visibles depuis l'espace public devront être conservés

Les dispositions relatives à la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Clôtures

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;

- Les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- Les panneaux PVC et les éléments PVC ;
- Les grillages sans végétation et les brandes ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.) ;
- Les bâches plastiques et textiles ;
- Les lamelles occultantes en plastiques, PVC.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive bocagère et/ou de grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les talus et haies existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur de 1,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- Clôtures en bois ou en métal à claire-voie d'une hauteur totale, soubassements inclus, de 1,80 m au-dessus du sol naturel. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe 1). Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant situé en zone U ou AU,
- Soit justifier de 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 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ua 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ua 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub

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.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'édification d'annexes (abri de jardin, garage...) avant la réalisation de la construction principale ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les activités industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Pour toute opération de plus de 10 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher totale de l'opération devra être affectée à des logements locatifs sociaux.

De plus, pour toute opération comportant au-moins 15 logements, 1 logement en accession aidée devra être réalisé par tranche commencée de 5 logements.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de

ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, un accès supplémentaire pourra être autorisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès directement le long des RD22, RD28 et RD768, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faitage
- 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures. Toutefois, une hauteur supérieure, peut être autorisée ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,5 m.

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

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Hormis les principes d'ordre général fixés ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux prescriptions ci-dessous :

- a) La couleur des toitures ne pourra pas être dans les tons rouges
- b) Les tuiles sont interdites
- c) Les constructions annexes et les volumes secondaires sous formes d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum
- d) Les terrassons sont interdits
- e) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits. Les bardages autres qu'en ardoises sont autorisés. La couleur devant être en harmonie avec le reste de la construction et/ou des constructions voisines.
- f) Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les dispositions relatives à la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Clôtures

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- Les panneaux PVC et les éléments PVC ;

- Les grillages sans végétation et les brandes ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)
- Les bâches plastiques et textiles ;
- Les lamelles occultantes en plastiques, PVC.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive bocagère et/ou de grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les talus et haies existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur de 1,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- Clôtures en bois ou en métal à claire-voie d'une hauteur totale, soubassements inclus, de 1,80 m au-dessus du sol naturel. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

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

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

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'ils ne sont pas situés en zone N ou A.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 3. Règles applicables au secteur Ud

Le secteur Ud est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à deux opérations d'aménagement d'ensemble existantes dans des secteurs littoraux sensibles.

Le secteur Ud comprend un sous-secteur **hachuré non aedificandi**.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R.111-2 mentionné dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 19).

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont interdits :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2
- 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
- Le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les annexes détachées de la construction principale.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments 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'ils apporteraient aux activités de la zone.
- La rénovation de bâtiments existants non en ruine.
- L'extension mesurée des constructions existantes ne pouvant excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux

ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, un accès supplémentaire pourra être autorisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès directement le long des RD22, RD28 et RD768, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

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

Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faîtage
- 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Hormis les principes d'ordre général fixés ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux prescriptions ci-dessous :

a) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses et des vérandas, seront obligatoirement réalisées en ardoise,

c) Les constructions annexes sous formes d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum

d) Les terrassons sont interdits

e) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits. Les bardages autres qu'en ardoises sont autorisés. La couleur devant être en harmonie avec le reste de la construction et/ou des constructions voisines.

f) Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les dispositions relatives à la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Clôtures

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- Les panneaux PVC et les éléments PVC ;

- Les grillages sans végétation et les brandes ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)
- Les bâches plastiques et textiles ;
- Les lamelles occultantes en plastiques, PVC.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive bocagère et/ou de grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les talus et haies existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur de 1,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- Clôtures en bois ou en métal à claire-voie d'une hauteur totale, soubassements inclus, de 1,80 m au-dessus du sol naturel. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE Ud 12 - REALISATION DD'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.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

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

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

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'ils ne sont pas situés en zone N ou A.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ud 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ud 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ue

Le secteur Ue est destiné à l'accueil des équipements publics.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui correspondent à la vocation de la zone et autres que celles visées à l'article Ue-2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ;
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Accès

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucune opération ne peut être desservie par :

- Les pistes cyclables ;
- Les sentiers piétons ;
- La servitude de passage le long du littoral ;
- Les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ;
- Les sentiers touristiques.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5,00 mètres minimum des voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

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

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect

extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les espaces verts doivent représenter au moins 15 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ue 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ue 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 5. Règles applicables au secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il comprend trois sous-secteurs :

- **Uia** destinés aux activités professionnelles, industrielles et artisanales de toute nature ;
- **Uib** destinés aux activités commerciales au sein du périmètre de la ZACOM repérée sur les planches du règlement graphique
- **Uic** destinés aux dépôts de véhicules usagés.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Conformément à l'article L146-4-1, hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités 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 des énergies renouvelables, sont interdits
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur Uia :

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.

En secteur Uib :

Dans le périmètre de ZACOM repéré sur les planches graphiques du règlement, les activités commerciales sont autorisées sous réserve que l'unité commerciale soit d'au-moins 250m² ou la surface de plancher d'au-moins 350m².

Les galeries commerciales sont également autorisées, sous conditions d'une surface globale d'au moins 400m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100m² de surface de plancher (ou 80m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale.

En secteur Uic :

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à vocation d'activités existantes sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par la mise aux normes des activités existantes

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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 la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

En outre, le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants énumérés ci-dessous, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-services, garages, etc.) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire : RD 22 et RD 768.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon l'avis des services compétents.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

-aux réseaux d'intérêt public.

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur Ui et fixée comme suit :

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

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, lorsqu'elles sont autorisées, doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

Clôtures

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Dans les lotissements à usages d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 m, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

1 du Code de l'Urbanisme.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 6. Règles applicables au secteur UI

Le secteur UI est destiné aux constructions et installations à usage de loisirs, de tourisme, d'hôtellerie de plein air et de camping caravanning.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

Article UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage de logement autres que celles définies à l'article UI2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- 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.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, en dehors du secteur UI3.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en dehors du secteur UI3
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, en dehors du secteur UI3
- L'édification d'annexes (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

Article UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur UI:

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
- Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein-air l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (camp de tourisme et camps de loisirs),
- Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et toutes constructions réglementairement autorisées dans un parc résidentiel de loisirs.

Article UI3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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 la voie d'accès.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent

Article UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Électricité et téléphone :

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

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Article UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

Article UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Article UI12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Article UI13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UI15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 7 : Règles applicables au secteur Up

Le secteur Up est destiné aux activités et installations liées et nécessaires aux activités portuaires et maritimes.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.

ARTICLE Up 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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 la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon l'avis des services compétents.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à l'activité portuaire est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Les constructions liées aux activités portuaire et maritime doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 m, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Up 12 - REALISATION D'ARES 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.

ARTICLE Up 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE Up 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Up 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Chapitre 8 : Règles applicables au secteur Us

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

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE Us 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès directement le long des RD22, RD28 et RD768, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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 collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR – 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture. Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

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

Les constructions principales, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Les distances ci-dessus mentionnées pourront être diminuées dans le cas d'un projet de rénovation intégrant une isolation par l'extérieur des façades et pignons.

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

Non réglementé

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faitage
- 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,5 m.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Hormis les principes d'ordre général fixés ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux prescriptions ci-dessous :

- a) La couleur des toitures ne pourra pas être dans les tons rouges
- b) Les tuiles sont interdites
- c) Les terrassons sont interdits
- d) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits. Les bardages autres qu'en ardoises sont autorisés. La couleur devant être en harmonie avec le reste de la construction et/ou des constructions voisines.
- f) Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Les dispositions relatives à la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Clôtures

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues. Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- Les panneaux PVC ;
- Les grillages sans végétation et les brandes ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.) ;
- Les bâches plastiques et textiles ;
- Les lamelles occultantes en plastiques, PVC.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive bocagère et/ou de grillage d'une hauteur maximum de 1,80m. Les talus et haies existantes doivent être maintenues et entretenues. Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00m, éventuellement surmonté d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur de 1,80m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 1,80m ;
- Clôtures en bois ou en métal à claire-voie d'une hauteur totale, soubassements inclus, de 1,80m au-dessus du sol naturel. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE Us 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.

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

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

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'ils ne sont pas situés en zone N ou A.

ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR – 2014

ARTICLE Us 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Us 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa

Le secteur 1AUa correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUa (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 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 devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions isolées ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises 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 constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour toute opération de plus de 10 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher totale de l'opération devra être affectée à des logements locatifs sociaux.

De plus, pour toute opération comportant au-moins 15 logements, 1 logement en accession aidée devra être réalisé par tranche commencée de 5 logements.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RD 22, 28 et 768 – mais seulement avec l'accord du gestionnaire de ces itinéraires, qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération – ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m. Les règlements des permis d'aménager peuvent prévoir des règles spécifiques, plus contraignantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 11,00 mètres au faitage
- 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, en bordure la rue du Tourbillon et sur une profondeur de 40 mètres par rapport à la limite de la voie, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faitage.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessous, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-III-2° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Hormis les principes d'ordre général fixés ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux prescriptions ci-dessous :

- a) La couleur des toitures ne pourra pas être dans les tons rouges
- b) Les tuiles sont interdites
- c) Les constructions annexes sous formes d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum
- d) Les terrassons sont interdits
- e) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits. Les bardages autres qu'en ardoises sont autorisés. La couleur devant être en harmonie avec le reste de la construction et/ou des constructions voisines.
- f) Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les dispositions relatives à la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Clôtures

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi

qu'en limites séparatives.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- Les panneaux PVC et les éléments PVC ;
- Les grillages sans végétation et les brandes ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)
- Les bâches plastiques et textiles ;
- Les lamelles occultantes en plastiques, PVC.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive bocagère et/ou de grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les talus et haies existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur de 1,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- Clôtures en bois ou en métal à claire-voie d'une hauteur totale, soubassements inclus, de 1,80 m au-dessus du sol naturel. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou, à défaut, à proximité immédiate et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les opérations autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs. Une protection optimale des plantations existantes et notamment des talus plantés doit être prévue.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'ils ne sont pas situés en zone N ou A.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur 1AUi

Le secteur 1AUi correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, affectés aux activités professionnelles, industrielles et artisanales de toute nature.

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 les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de Gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE 1AUi 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des D768 – mais seulement avec l'accord du gestionnaire de ces itinéraires, qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération – ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165 et soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur AUi et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en

fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs n'est pas limitée.

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. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot doit respecter ce taux.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article

L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture à l'exclusion de couleurs criardes.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 2,50 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICE 1AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou, à défaut, à proximité immédiate et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

ARTICLE 1AUi 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

L'organisation future de chaque secteur doit prévoir la protection optimale des plantations existantes et notamment des talus plantés.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 3. Règles applicables au secteur 2AU

Il s'agit de zones naturelles équipées ou non, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

La zone 2AU est destinée à une urbanisation à plus long terme. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU, avec une vocation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies. **L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut se faire qu'après modification ou révision du PLU et définition des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.** Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate » du secteur ont « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. ».

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

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

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (se référer à l'article 19 des prescriptions générales)

Chapitre 1. Règles applicables au secteur A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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 et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires à celles 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. 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 ainsi que l'habitat diffus présent en zone à vocation agricole ;
- **Ad** délimitant les parties du territoire affectées à la déchetterie ;
- **Ae** délimitant les parties de territoire affectées à l'établissement et services d'aides par le travail ;
- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles ;
- **Ao** situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) ;
- **Azh** délimitant les zones humides.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R.111-2 mentionné à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement).

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou du sous-sol ainsi qu'aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf application de l'article A2.

Conformément à l'article L146-4-1, hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteurs Ac et Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2 ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- 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...).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, sous réserves :

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
- Et que l'implantation se fasse prioritairement à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

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

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

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²). En aucun cas le local de permanence ne pourra se substituer à un logement.
- Les installations et changements de destination de bâtiments répertoriés nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La création d'un local d'accueil et de vente de la production intégré aux bâtiments d'exploitation, dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- 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, 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.
- Le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en raison de son intérêt architectural ou patrimonial en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU du 10 mars 2016, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment préexistant sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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.
- Une annexe à l'habitation (sans créer de nouveau logement), sous réserve d'être accolée à la construction principale, que l'emprise au sol soit limitée à 40 m² et dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur de l'annexe est limitée à 4,50 mètres à l'égout de toiture.
- 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.
- L'ouverture de carrières est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur.

En secteur Aa, la reconstruction après sinistre des constructions situées dans la bande des 100 mètres est autorisée.

En secteur Ad, les constructions et installations, à condition d'être liées aux activités de stockage, de tri et de valorisation des déchets

En secteur Ae, les constructions et installations, à condition d'être liées et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles de l'établissement spécialisé d'aide par le travail.

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - À la défense nationale,
 - À la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des

milieux et que les aménagements mentionnés 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. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Ac :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Ao :

- Les cales ;
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terres pleins attenants ;
- Les bassins submersibles ;
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée ;
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants ;
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitations existants ;
- Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre, les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

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 la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucun accès n'est admis sur la RN165.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants énumérés ci-dessous sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire ainsi que sur pistes cyclables, les sentiers piétons dont c'est le seul usage. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès lorsque celui-ci est existant : RD 22 et RD 768 et RD 28

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus, en dehors des exploitations agricoles.

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

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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.

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est 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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah et NI. 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 indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable.

La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux constructions à usage d'habitation devront être implantées à 20 mètres maximum de la construction principale

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut
- 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter ou peut être établie en fonction des hauteurs des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes afin de maintenir l'unité architecturales des ensembles existants.

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

La hauteur maximale des annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

En secteur Ac :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à

- 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, cette hauteur pouvant être portée à 4,00 m lorsque les accès sont prévus en façade
- 7,50 m au faîtage

En secteur Ao :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à

- 3,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- 6,00 m au faîtage

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les lucarnes de toit en prolongement des murs porteurs ou en arrière dont le plan vitré est vertical (chien-assis) sont autorisés.

La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

Clôtures :

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Sauf en secteur Ac, les clôtures agricoles ne sont pas réglementées. Les clôtures des habitations et des activités existantes autres qu'agricoles doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect homogènes aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
 - Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

En secteur Ac :

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- Ganivelles bois sur les massifs dunaires.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances doivent être masqués par une haie de plantations d'essences locales

formant écran.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre V : Disposition applicables aux zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières. (Se référer à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement).

Chapitre 1. Règles applicables au secteur N

La zone N comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres (et aussi les espaces artificiels du Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Ndsm** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral du 3 janvier 1986), les espaces marins (et espaces naturels du domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Ne** délimitant les aires d'accueil d'équipements publics de plein air, à vocation sportives et de loisirs.
- **Nic** délimitant les deux aires de dépôts de véhicules liées à des activités de récupération et de traitement des automobiles usagées.
- **Nt** délimitant les aires d'accueil à vocation économique touristique.
- **Nzh** délimitant les zones humides.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R.111-2 mentionné à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement).

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

Conformément à l'article L146-4-1, hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteurs Na et Nic :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres 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 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 où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur Nds :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau,
 - Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - Remblaiement ou comblement de zones humides,

Sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2.

- La construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, de champs photovoltaïques, ...
- L'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2.
- 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 secteur Ndsm :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,

En secteur Nt :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nt2,

En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- 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,

A 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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 équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance, le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux ;
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques ;
- Les terrassements, exhaussements et aménagements liés à la réalisation de réserves d'eau et d'aménagement de plans d'eau ;
- Les stations de traitements des eaux et de pompage
- Les reconstructions, sur la même propriété, des bâtiments après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur

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 :

- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - Si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - Ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU du 10 mars 2016, dans la limite de

50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment préexistant sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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.

Une annexe à l'habitation (sans créer de nouveau logement), sous réserve d'être accolée à la construction principale, que l'emprise au sol soit limitée à 40 m² et dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur de l'annexe est limitée à 4,50 mètres à l'égout de toiture.

- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
 - L'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (sans changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

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 aéroports,
 - 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 le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; 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).

- b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- c) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher (SHOB) ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Ndsm, les infrastructures liées aux usages du DPM, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu

En secteur Ne, les installations légères de sports et loisirs, à condition d'être liées et nécessaires au maintien ou au développement des équipements publics de plein air.

En secteur Nic, sont seulement autorisés sous conditions les dépôts sur des surfaces non artificialisées. En secteur Nt :

- La rénovation, le changement de destination, des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant ;
- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% par rapport au bâtiment principal, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant ;
- Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance, le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux ;
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques ;
- Les reconstructions, sur la même propriété, des bâtiments après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
 - L'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (sans changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - À la défense nationale,
 - À la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés 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. 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.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié 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 et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- La mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes est autorisée.
- En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut-être subordonné à des aménagements nécessaires en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na :

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.

En secteur Nds :

La hauteur, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 8,00 m au faîtage ou 4,00 m à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sauf indications contraires, les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures en limites de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
- Murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect homogène avec les maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m. Un espace vide d'au-moins 1 cm entre chaque lame constituant la claire-voie doit être respecté ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

En secteur Nds, sont autorisés uniquement les :

- Haies végétales d'essences locales,
- Grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- Ganivelles bois sur les massifs dunaires.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être

assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En secteur Nds : les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Des plantations pourront 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

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL

Le secteur NL est destiné à la création d'une aire naturelle de camping dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM), en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- 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.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur NL:

- 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 à l'exclusion des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les sanitaires et espaces communs du camping à condition d'être aménagés dans des bâtiments anciennement agricoles présents sur place.

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

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

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 la voie d'accès.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Électricité et téléphone :

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

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, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisées conformément aux éléments de l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU et détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Hors agglomération, en bordure des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, en bordure des autres routes départementales et le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexes

Annexe 1. Calcul des places de stationnement

Les places de stationnements peuvent être mutualisées pour des établissements dont la destination entraîne des fréquentations à des moments différents de la journée.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-après

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- Habitat collectif : - Habitat individuel : - Foyer, Habitat communautaire - Résidences de tourisme	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment. 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel. 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de : - Moins de 300m² de surface de plancher 300 m² et plus de surface de plancher, par nouvelle construction, réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, changement de destination ou division de locaux préexistants - Bureau - services - Hôtel-restaurant	30 % de la surface de plancher 30 % de la surface de plancher - pas de minimum - minimum de 3 places pour 100 m² de surface de plancher réalisée 60 % de la surface de plancher 1 place pour 10m² de salle de restaurant / 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré - Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré - Etablissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire	1 place par classe 2 places par classe 100 % de la surface de plancher 50 % de la surface de plancher

• Stade - Terrain de sports • Salle de spectacle, de réunions • Lieu de culte • Cinéma • Autres lieux recevant du public	- 10 % de la surface du terrain □ 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme - 50 % de la surface de plancher - En vertu des objectifs de mutualisation des capacités de stationnement, il peut être dérogé à cette règle dans la limite où la moitié des places imposées par ladite règle est supportée par des places de stationnement public identifiées par le projet, sous réserve de la justification de leurs capacités et de l'accord de la Mairie. Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues
--	--

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

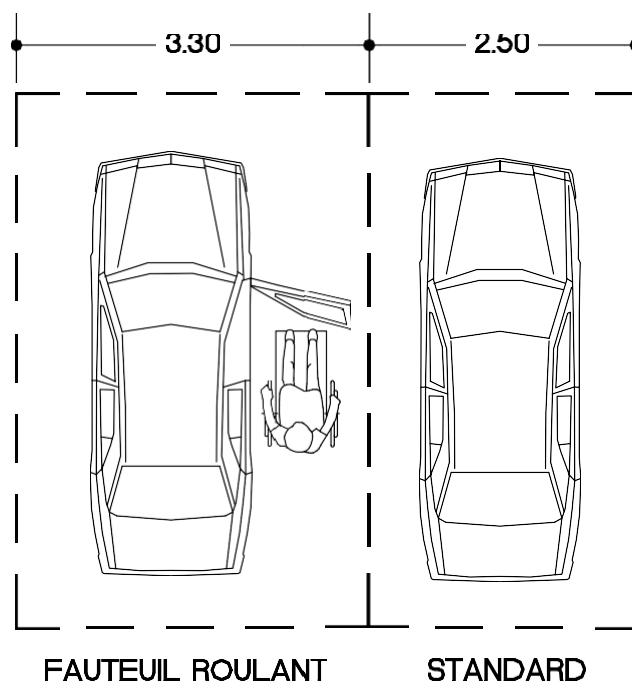
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

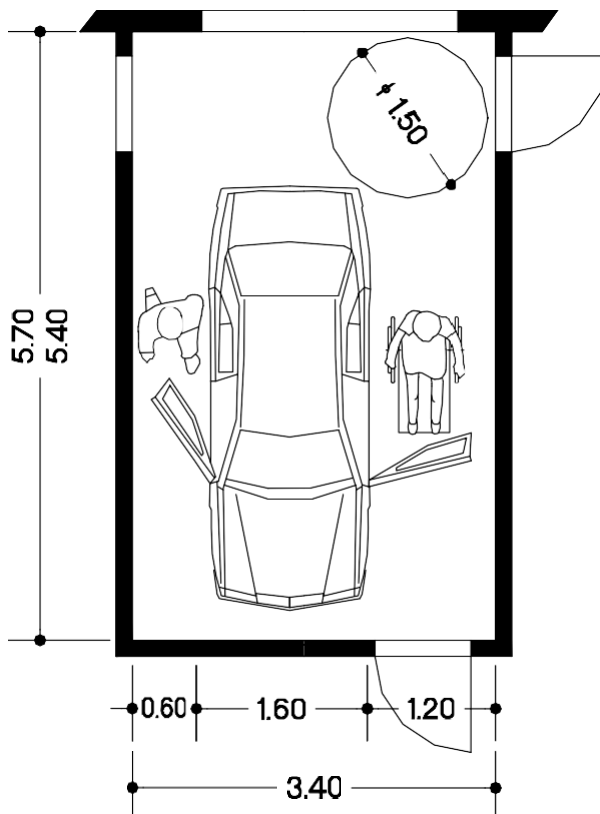
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

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

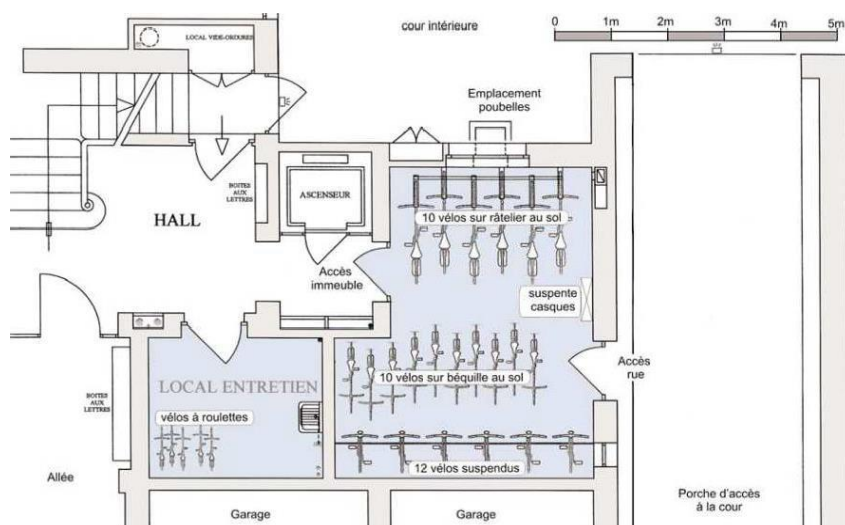


Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher



Annexe 2 : Aspect architectural (Article 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture. Elles correspondent aux secteurs Ar et Nr définis sur le règlement graphique

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les 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 pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra 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, ...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonets", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

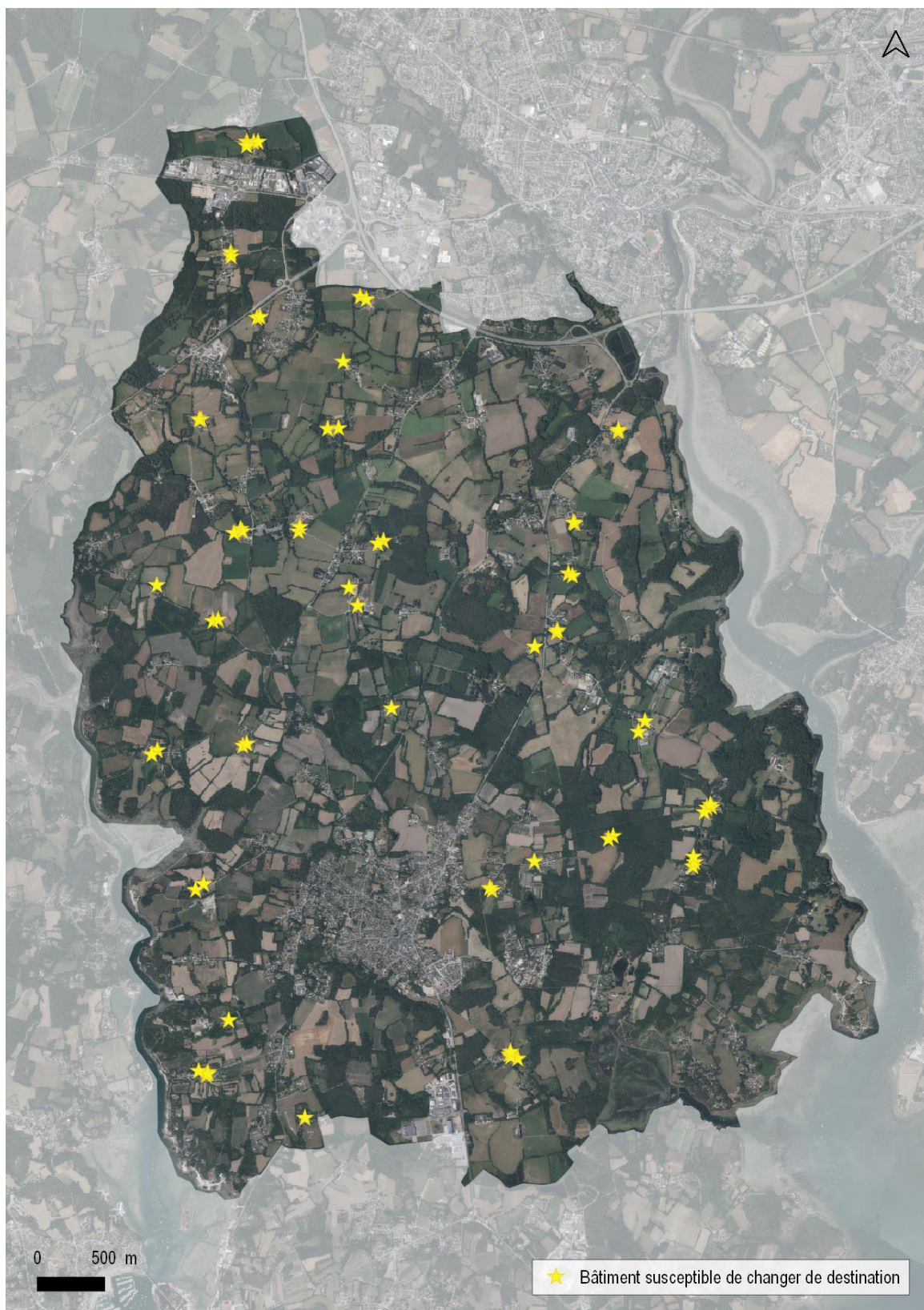
L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

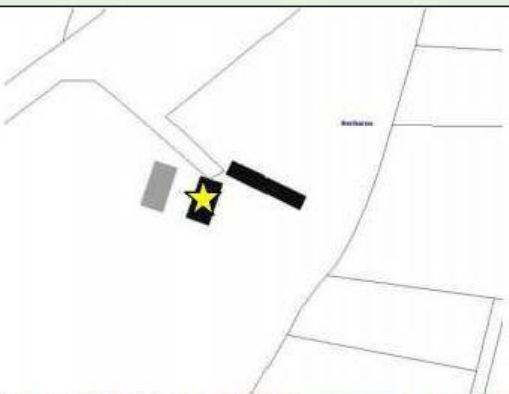
Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

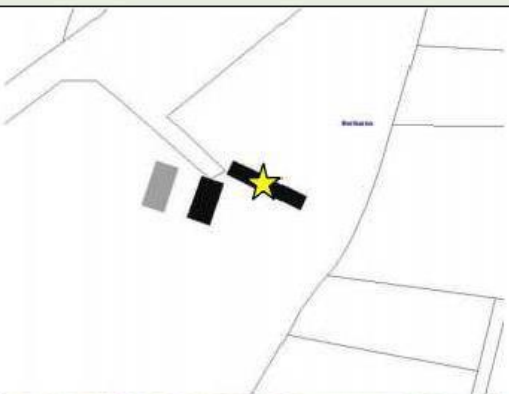
Annexe 3 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

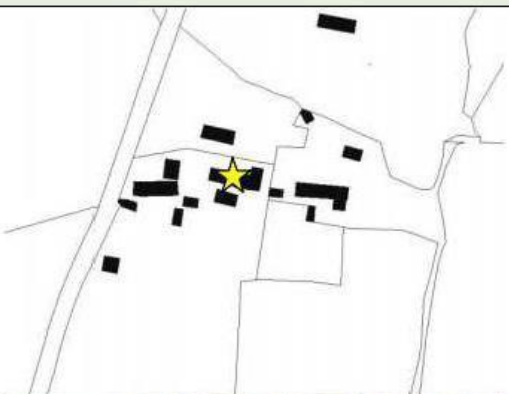
Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination est autorisé en zones Agricole et Naturelles, après avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Ainsi, sur la commune de Crac'h, **67 bâtiments agricoles** présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural certain ont été recensés.

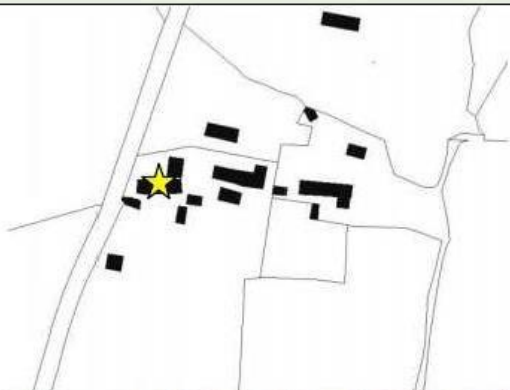
Chaque bâtiment est repris par une fiche descriptive, ci-après.

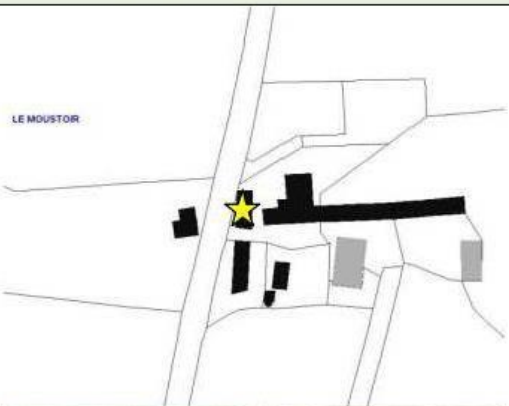


1	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERHARNO	Numéro de la parcelle cadastrale : ZB 0169
Remarques, précisions éventuelles		  	
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple avec abri accolé		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R + 1 + Combles		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	60°		
Fenêtre de toit	Pas d'ouverture sur la toiture		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pas d'encadrement		
Forme des ouvertures des fenêtres	Ouverture aux dimensions différentes, porche		
Forme des ouvertures des portes	Arrondie		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		192 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

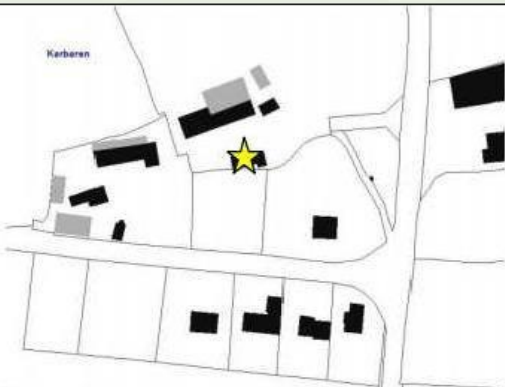
2	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERHARNO	Numéro de la parcelle cadastrale : ZB 0169
Remarques, précisions éventuelles		  	
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R + 1 + Combles		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	60°		
Fenêtre de toit	Pas d'ouverture sur la toiture		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pierres		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus haute que large		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		Environ 100 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

3	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERHERN	Numéro de la parcelle cadastrale : ZR 0027
Remarques, précisions éventuelles		  	
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple avec abri accolé		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R + Combles		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Tuile		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	60°		
Fenêtre de toit	1 fenêtre de toit		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures			
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes			
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		154 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

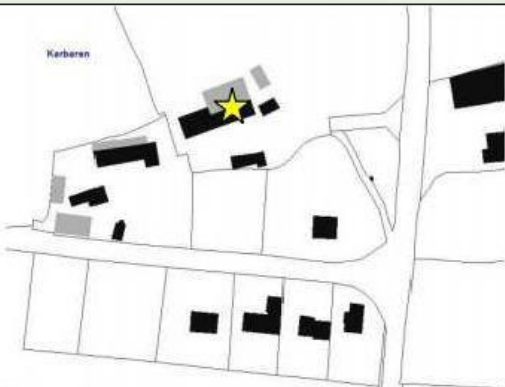
4	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERHERN	Numéro de la parcelle cadastrale : ZR 0027
Remarques, précisions éventuelles			
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme		Très simple	
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1		R + 1 + Combles	
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés		Pierre	
TOITURE :			
Principal matériau utilisé		Ardoise	
Nombre de pentes		2 pentes	
Angle des pentes		60°	
Fenêtre de toit		Pas d'ouverture sur la toiture	
FACADES :			
Encadrement des ouvertures		Pierre	
Forme des ouvertures des fenêtres		Droite avec encadrement toiture arrondie	
Forme des ouvertures des portes		Droite	
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général		Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		/	
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :			
		119 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

7	Caractéristiques :	Lieu-dit : LE MOUSTOIR	Numéro de la parcelle cadastrale : ZA 0041
Remarques, précisions éventuelles		  	
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R + Combles		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé			
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit	Pas de fenêtre de toit		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pierre		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes			
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		103 m ² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

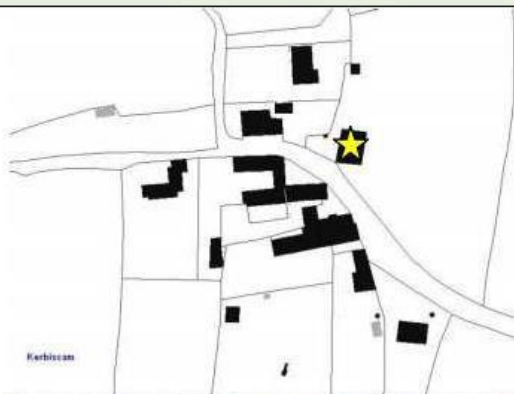
8	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERBEREN	Numéro de la parcelle cadastrale : YM 0044
Remarques, précisions éventuelles			
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme		Simple avec un appentis en bois	
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1		R + Combles	
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés		Pierre	
TOITURE :			
Principal matériau utilisé			
Nombre de pentes		2 pentes	
Angle des pentes		45°	
Fenêtre de toit		Pas de fenêtre de toit	
FACADES :			
Encadrement des ouvertures		Pierre	
Forme des ouvertures des fenêtres		Plus haute que large	
Forme des ouvertures des portes		Droite	
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général		Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		/	
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		71 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	



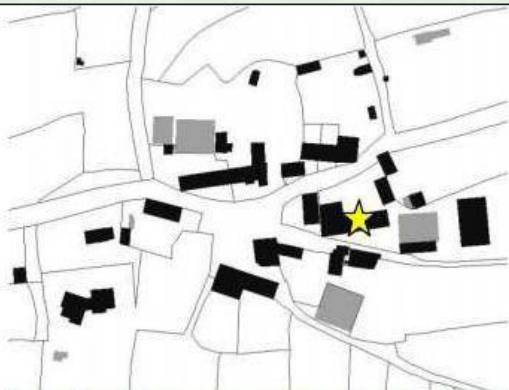
9	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERBEREN	Numéro de la parcelle cadastrale : YM 0044
Remarques, précisions éventuelles			
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme		Simple	
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1		R + Combles	
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés		Pierre	
TOITURE :			
Principal matériau utilisé		Ardoise	
Nombre de pentes		2 pentes	
Angle des pentes		45°	
Fenêtre de toit		Une fenêtre plus haute que large	
FACADES :			
Encadrement des ouvertures		Pierre	
Forme des ouvertures des fenêtres		Plus large que haute	
Forme des ouvertures des portes		Droite en bois	
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général		Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		/	
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		Au moins 110 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

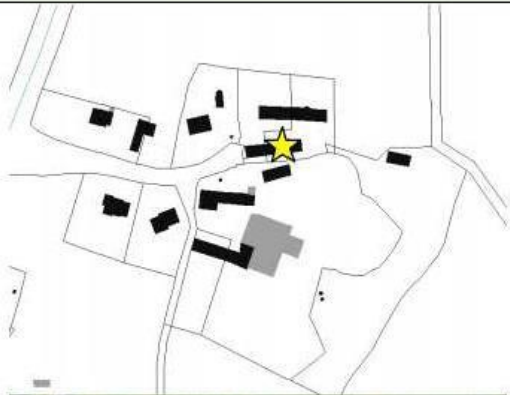


10	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERBISCAM	Numéro de la parcelle cadastrale : ZO 0038
Remarques, précisions éventuelles			
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme		Simple	
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1		R + 1 + Comble	
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés		Pierre	
TOITURE :			
Principal matériau utilisé		Ardoise	
Nombre de pentes		2 pentes	
Angle des pentes		45°	
Fenêtre de toit		Pas de fenêtre de toit	
FACADES :			
Encadrement des ouvertures		Pierre	
Forme des ouvertures des fenêtres		Plus large que haute	
Forme des ouvertures des portes		Droite en bois + une porte fenêtre	
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général		Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		Présence d'un four	
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		147m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	



12	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERSOLARD	Numéro de la parcelle cadastrale : YB 0171
Remarques, précisions éventuelles			
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme		Simple + appentis en bois accolé	
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1		R + 1 + Combles	
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés		Pierre	
TOITURE :			
Principal matériau utilisé		Ardoise	
Nombre de pentes		2 pentes	
Angle des pentes		45°	
Fenêtre de toit		Pas de fenêtre de toit	
FACADES :			
Encadrement des ouvertures		Pierre	
Forme des ouvertures des fenêtres		Plus large que haute	
Forme des ouvertures des portes		Droite	
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général		Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		/	
USAGE ACTUEL :			
ESTIMATION DE LA SURFACE :		197 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	



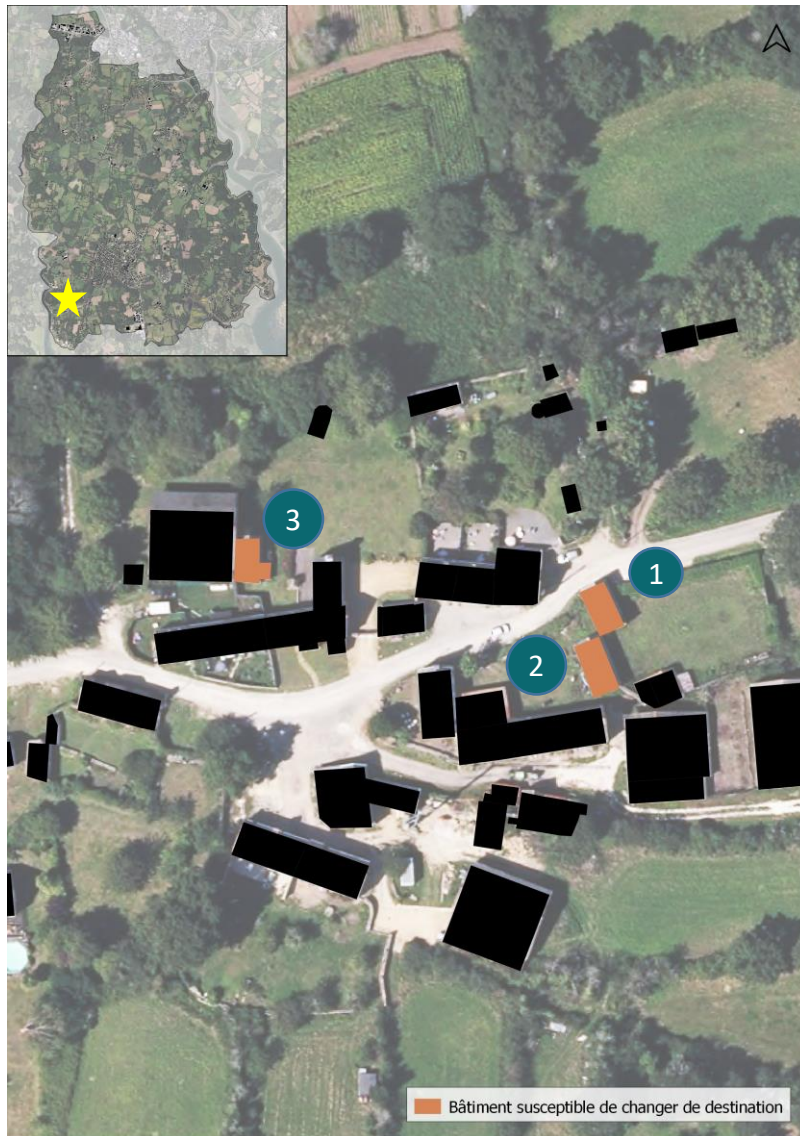
16	Caractéristiques :	Lieu-dit : LOMAREC	Numéro de la parcelle cadastrale : ZE 0025
Remarques, précisions éventuelles			  
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R + C		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Tôle ondulée (sauvegarde temporaire)		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	45°		
Fenêtre de toit	2 fenêtres de toit		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pierre		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus large que haute + volet en bois		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Etat moyen		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :	Stockage		
ESTIMATION DE LA SURFACE :		110 m² au sol	
RESEAUX :		Assainissement autonome	

18/ 49	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERINO	Numéro de la parcelle cadastrale : YB 108	
Remarques, précisions éventuelles				
VOLUMES / PLAN :				
Volume du bâtiment / Forme		Simple / Longère + appentis		
HAUTEUR :				
R / R + comble / R + 1		R + C		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :				
Principaux matériaux utilisés		Pierre		
TOITURE :				
Principal matériau utilisé		Ardoise		
Nombre de pentes		2 pentes		
Angle des pentes		45°		
Fenêtre de toit		Sans		
FACADES :				
Encadrement des ouvertures		Pierre		
Forme des ouvertures des fenêtres		Plus large que haute		
Forme des ouvertures des portes		Droite		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :				
Etat général		Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		/		
USAGE ACTUEL :		Stockage		
ESTIMATION DE LA SURFACE :		200 m² au sol		
RESEAUX :		Assainissement autonome		

23 / 24	Caractéristiques :	Lieu-dit : Lanloch	Numéro de la parcelle cadastrale : ZM 70
Remarques, précisions éventuelles			  
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Simple longère / bâtiment à étage		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	R+C / R+1+C		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre / torchis		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Ardoise / tôle ondulée		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	45°		
Fenêtre de toit	Sans		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pierre		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus hautes que larges		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon à moyen état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :	Stockage		
ESTIMATION DE LA SURFACE :	200 m² au sol		
RESEAUX :	Assainissement autonome		

25 / 26	Caractéristiques :	Lieu-dit : KERARIC	Numéro de la parcelle cadastrale : ZE 57
Remarques, précisions éventuelles			 
VOLUMES / PLAN :			
Volume du bâtiment / Forme	Bâtiments bas		
HAUTEUR :			
R / R + comble / R + 1	Plain-pied / R+C		
MATERIAUX DE CONSTRUCTION :			
Principaux matériaux utilisés	Pierre		
TOITURE :			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2 pentes		
Angle des pentes	45°		
Fenêtre de toit	Oui		
FACADES :			
Encadrement des ouvertures	Pierre		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus hautes que larges		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION :			
Etat général	Bon à moyen état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	/		
USAGE ACTUEL :	Stockage		
ESTIMATION DE LA SURFACE :	130 m² au sol		
RESEAUX :	Assainissement autonome		

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



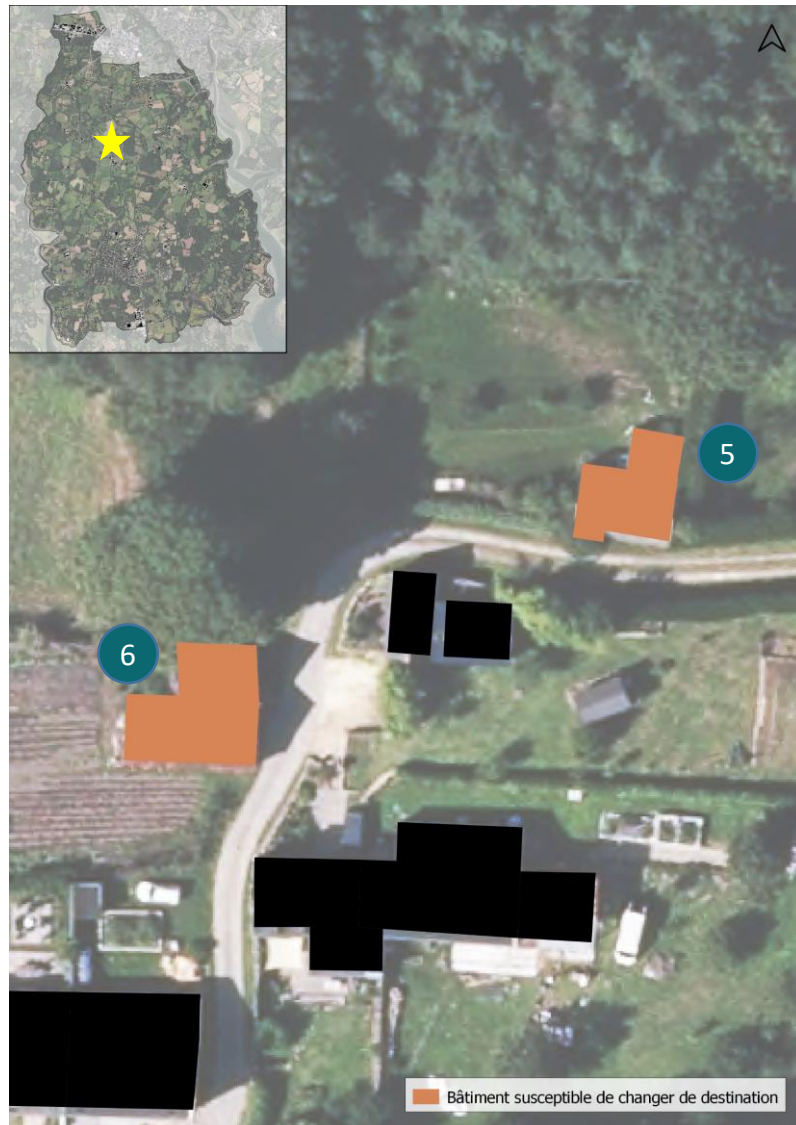
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
1	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	50 m ²	Oui	Non	Oui possiblement	Non
2	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture en fibrociment	57 m ²	Oui	Non	Oui possiblement	Non
3	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture en fibrociment	48 m ²	Oui	Non	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
4	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	180 m ²	Non	Non	Non	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



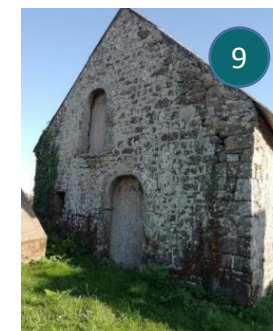
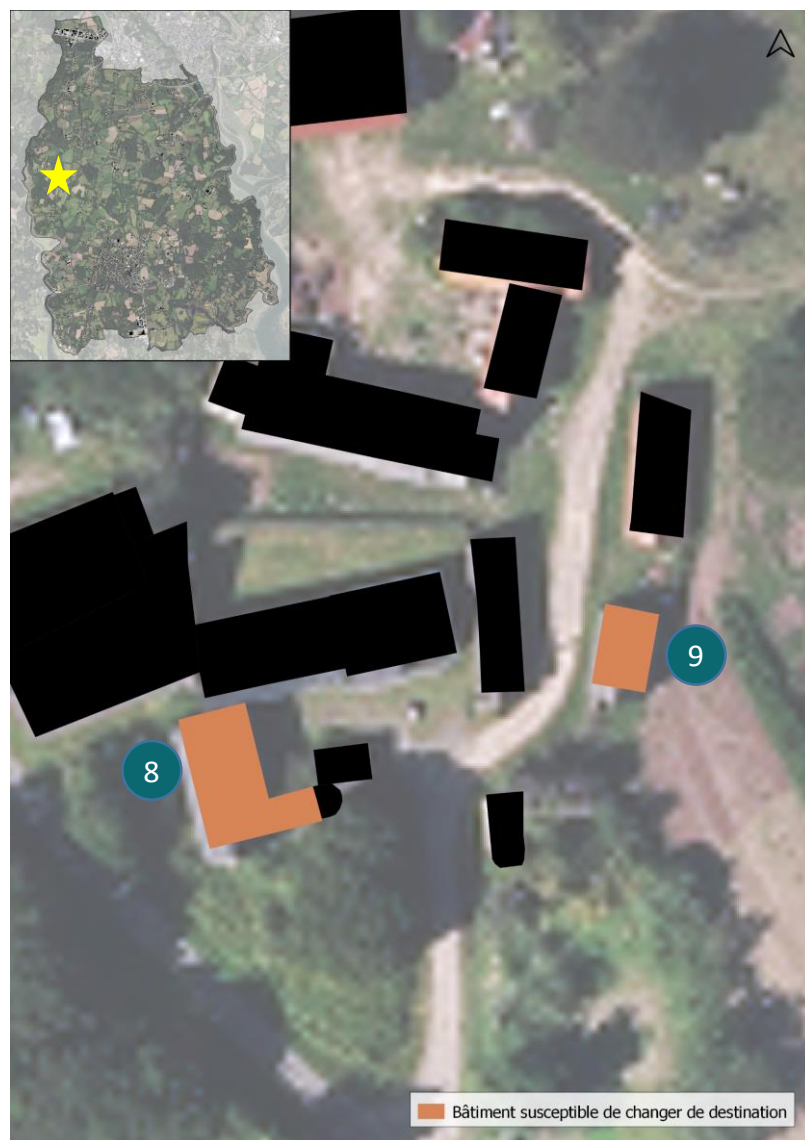
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
5	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture fibrociment	83 m ²	Non	Non	Non	Non
6	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture en tôle	126 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
7	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	130 m ²	Non	Oui	Oui	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
8	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	103 m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Non
9	Bâti en pierre et toiture en fibrociment	41 m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
10	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	145 m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Oui
11	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	110 m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



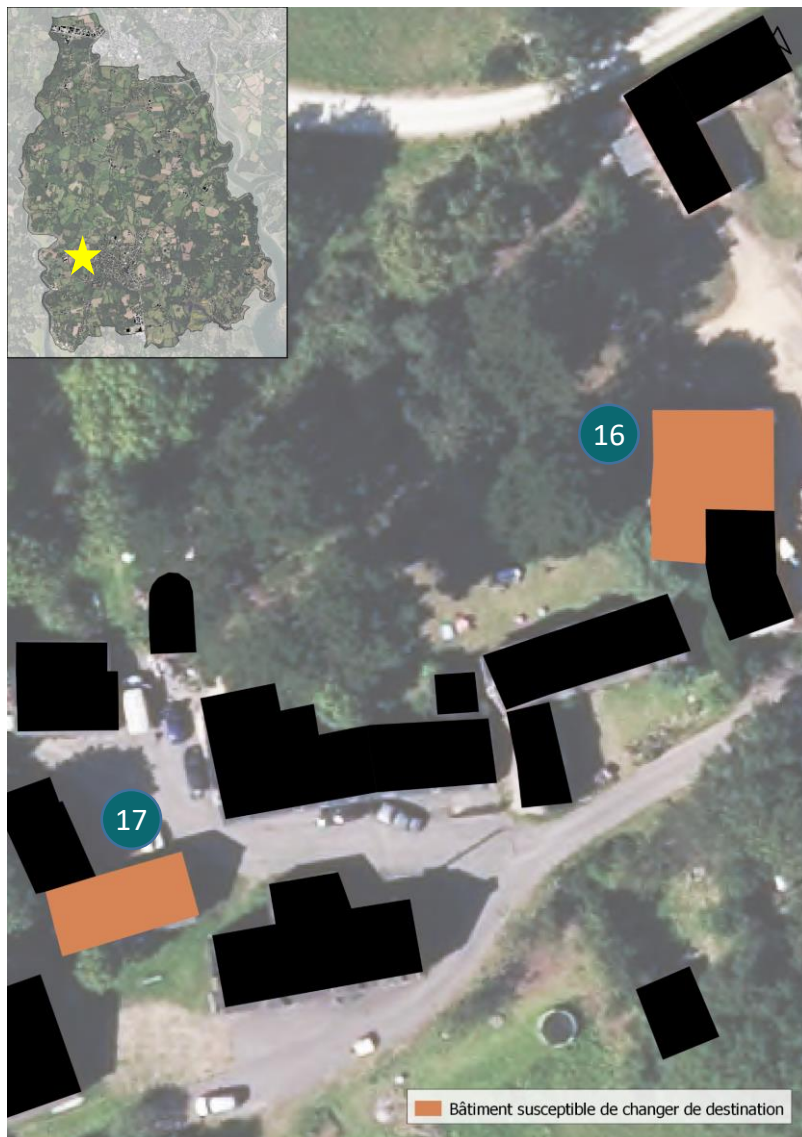
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
12	Bâti en pierre, fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	115 m ²	Non	Oui	Oui	Non
13	Bâti en pierre et toiture ardoise	238 m ²	Non	Oui	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
14	Bâti en pierre et toiture fibrociment	60 m ²	Non	Non	Oui	Non
15	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	170 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



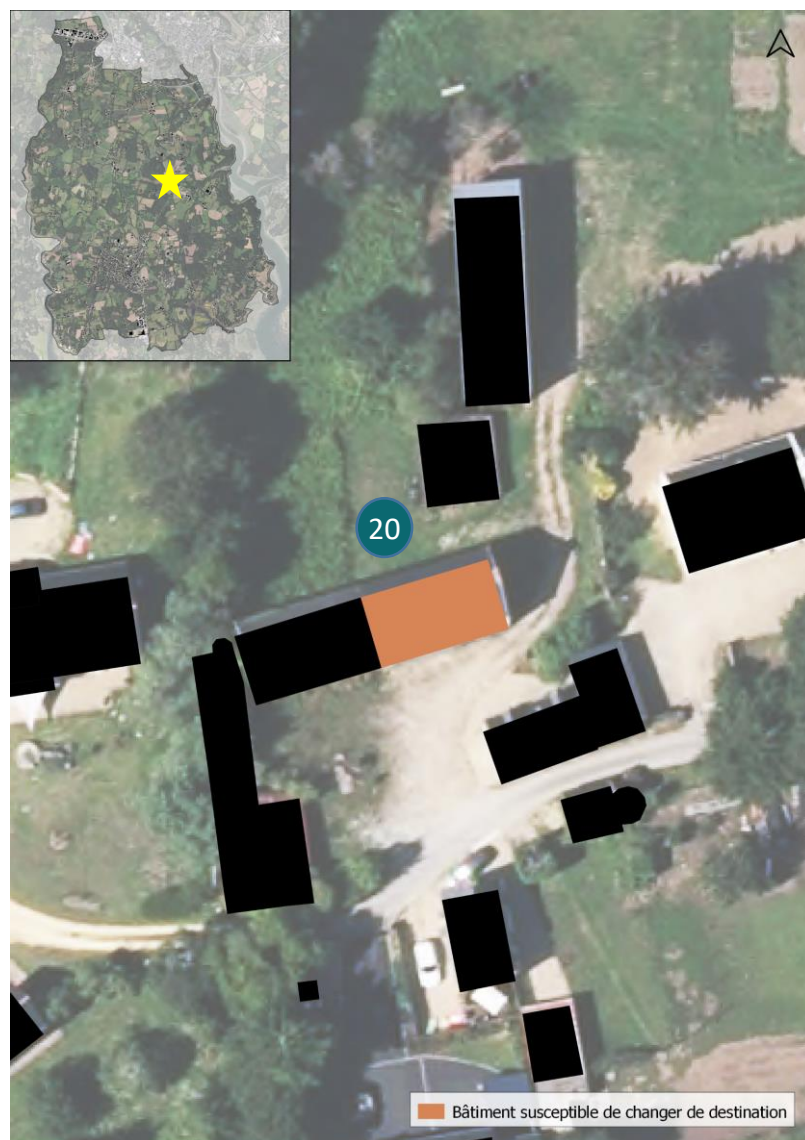
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
16	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture fibrociment	141 m ²	Non	Oui	Oui	Oui
17	Bâti en pierre, linteaux en pierre, surélévation en parpaing et toiture bac acier	90m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
18	Bâti en pierre et entourage en pierre	162 m ²	Non	Non	Oui	Non
19	Bâti en pierre et entourage fenêtrés linteaux en pierre	90 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



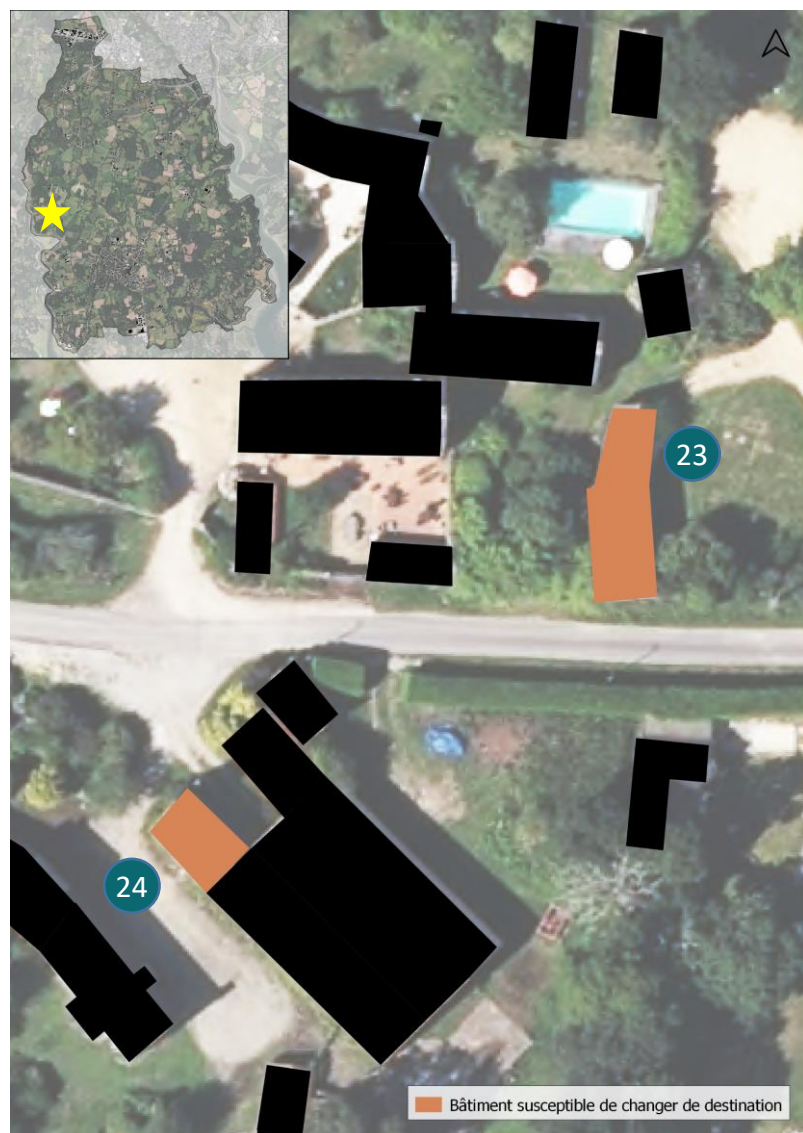
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
20	Bâti en pierre enduit, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	92 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
21	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture en tôle	91 m ²	Non	Oui	Oui	Non
22	Bâti en pierre, entourage fenêtres en pierre et toiture ardoise	85 m ²	Non	Oui	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



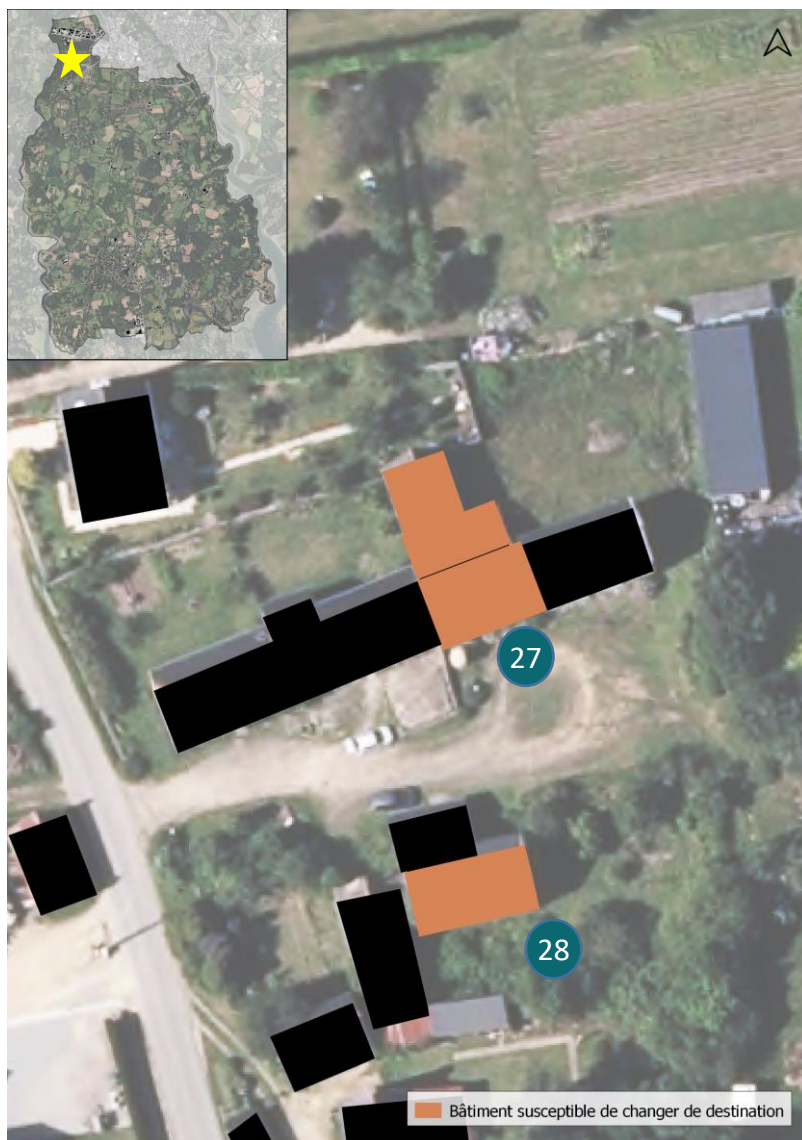
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
23	Bâti en pierre, entourage en pierre et toiture fibrociment	106 m ²	Non	Non	Non	Non
24	Bâti en pierre et toiture fibrociment	49 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



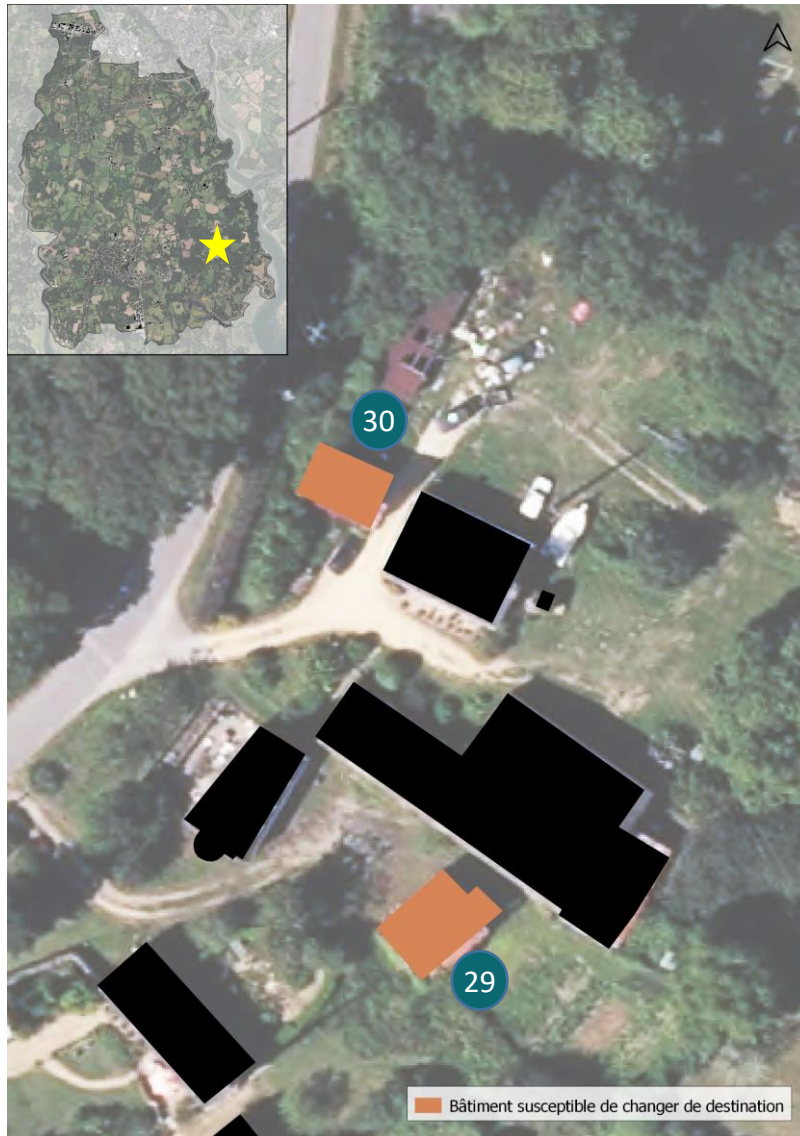
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
25	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture ardoise	135 m ²	Oui	Non	Oui	Non
26	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture fibrociment	105 m ²	Oui	Non	Oui	Non
26 Bis	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture ardoise	63 m ²	Oui	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



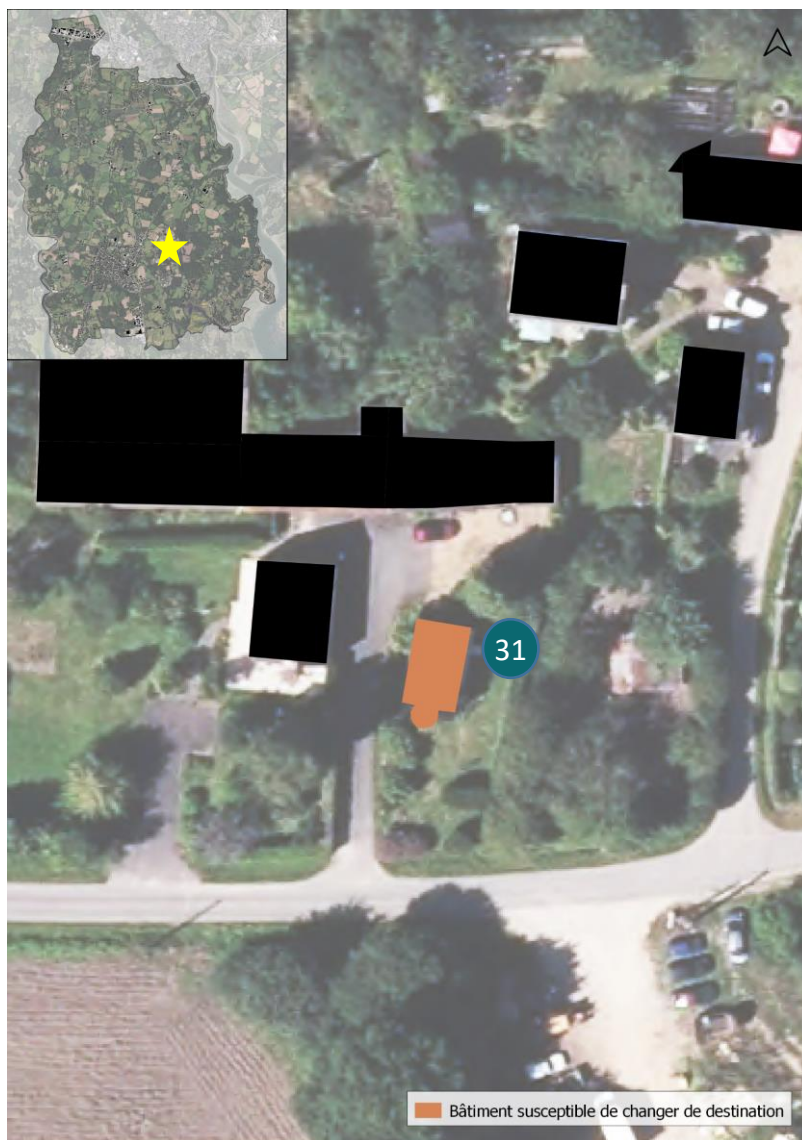
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
27	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture ardoise	140 m ²	Oui	Non	Oui	Non
28	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture fibrociment et ardoise	70 m ²	Oui	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



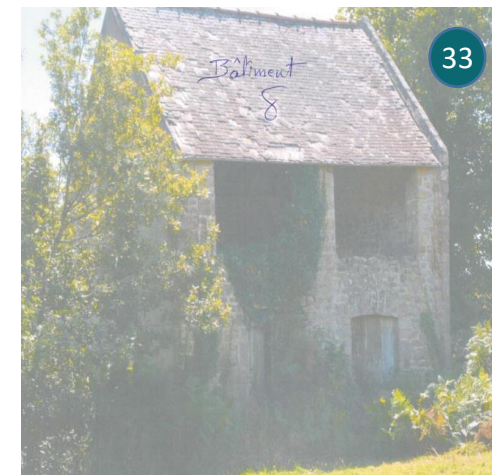
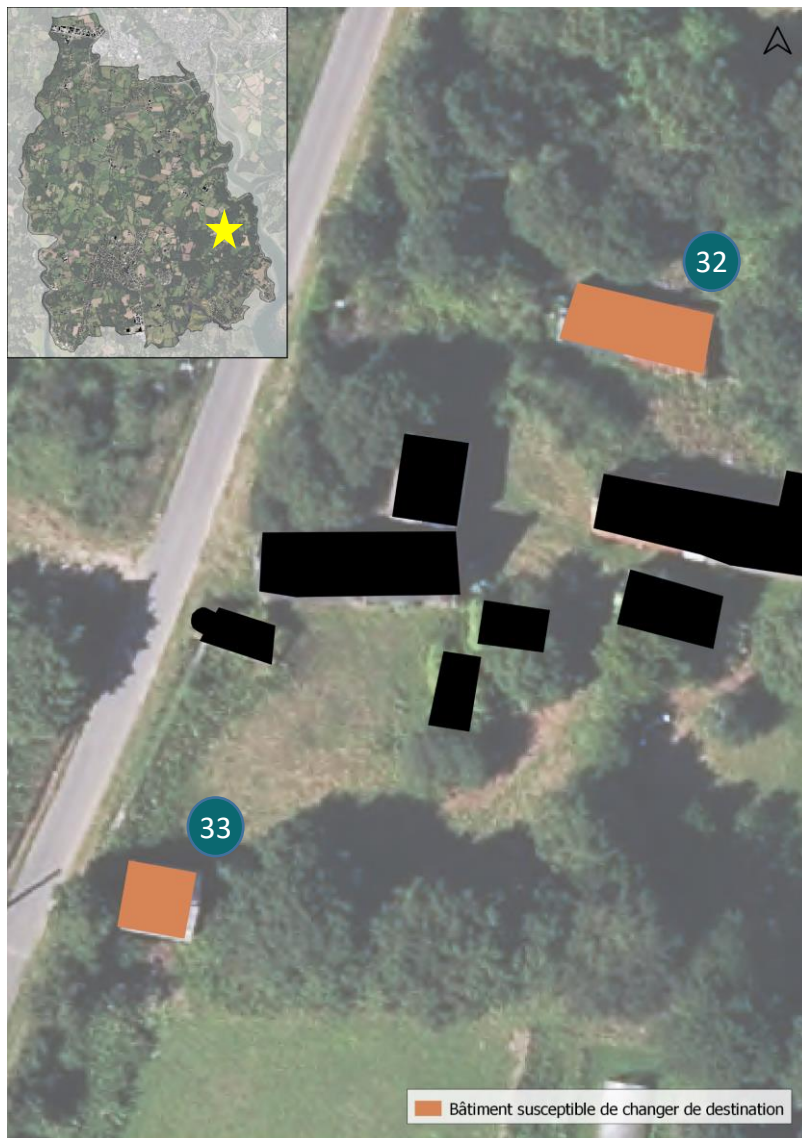
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
29	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture en tuile	64 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non
30	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture en tôle	44 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



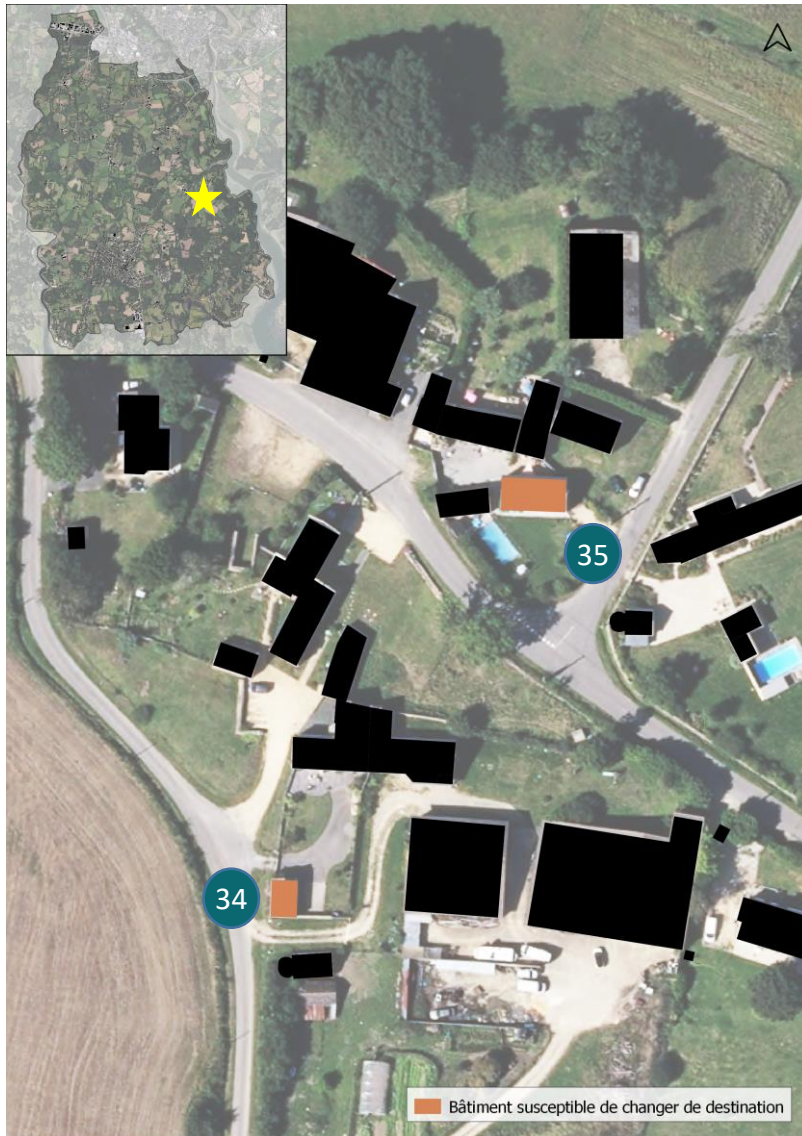
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
31	Bâti en pierre, linteau pierre et toiture fibrociment	50 m ²	Non	Oui	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
32	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture ardoise et tôle	81 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non
33	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux pierre et toiture ardoise	44 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



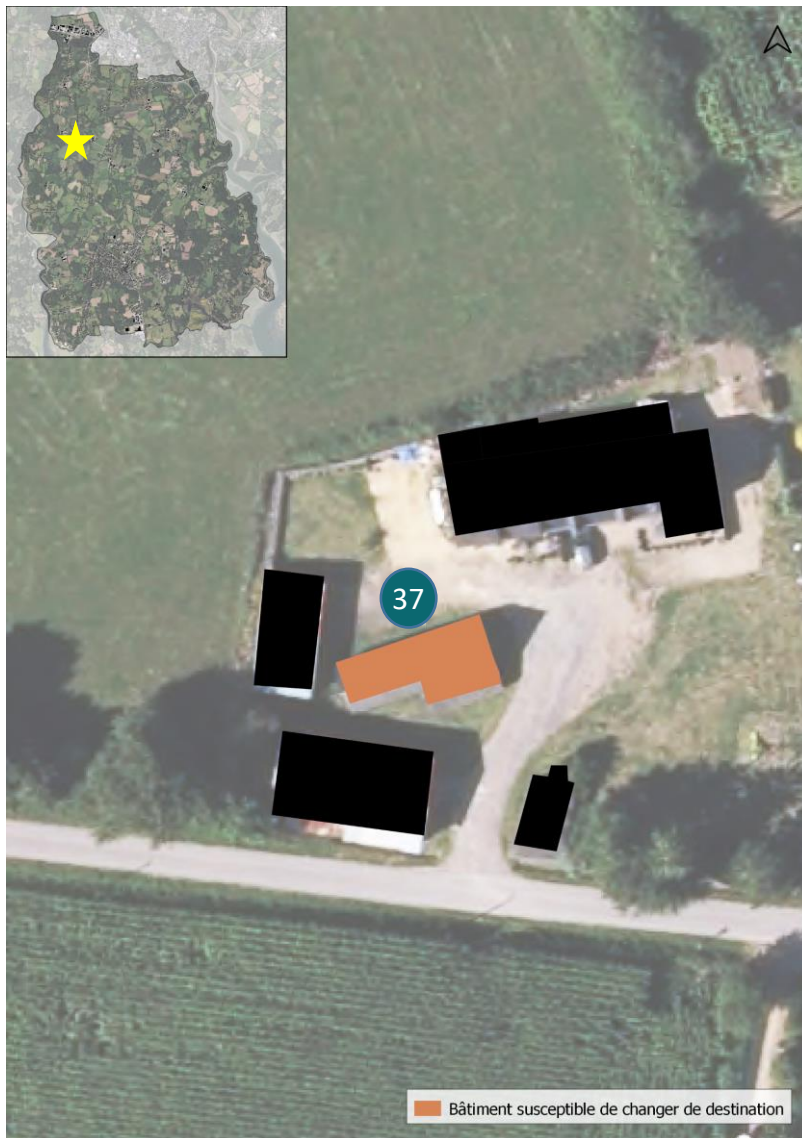
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
34	Bâti en pierre et toiture fibrociment	36 m ²	Non	Oui	Oui	Non
35	Bâti en pierre, surélévation en parpaing et toiture fibrociment	79 m ²	Non	Oui	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



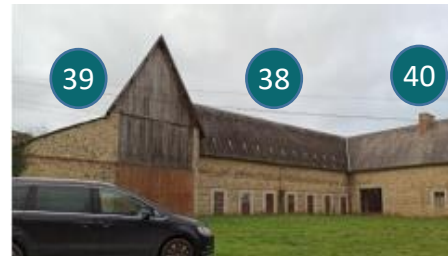
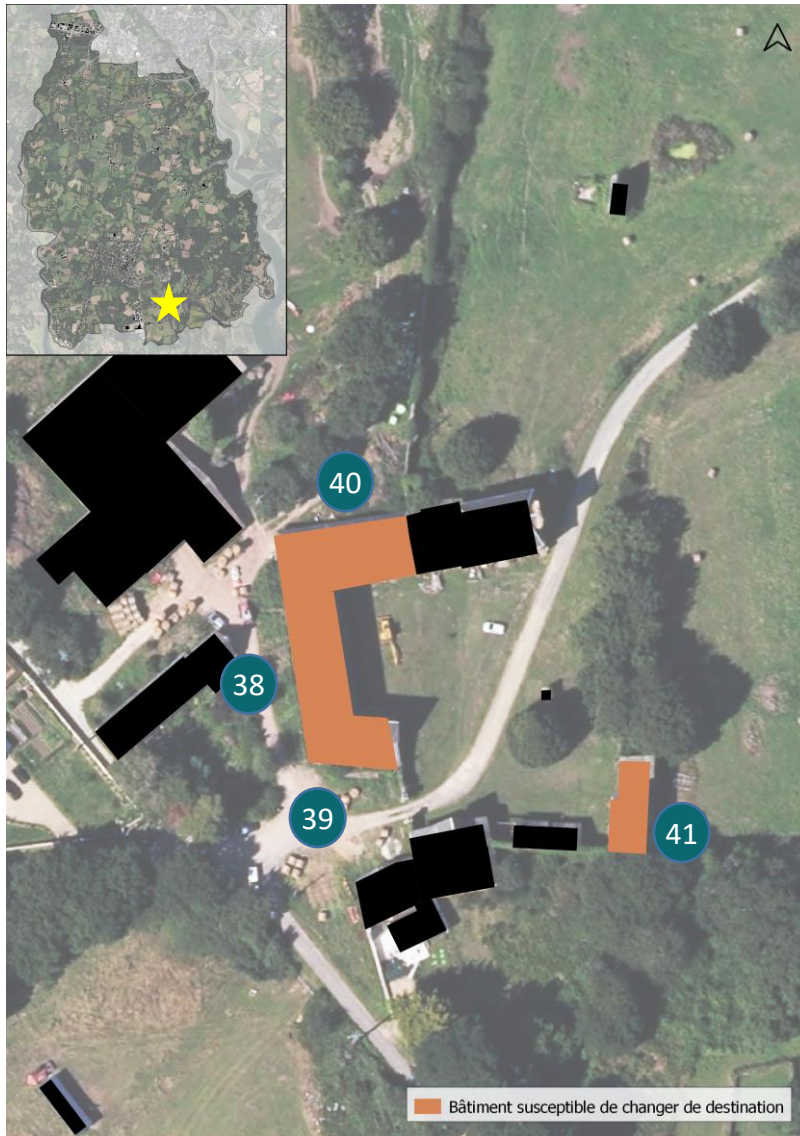
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
36	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture fibrociment et tôle	81 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
37	Bâti en pierre, linteaux en pierre et toiture fibrociment	83 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



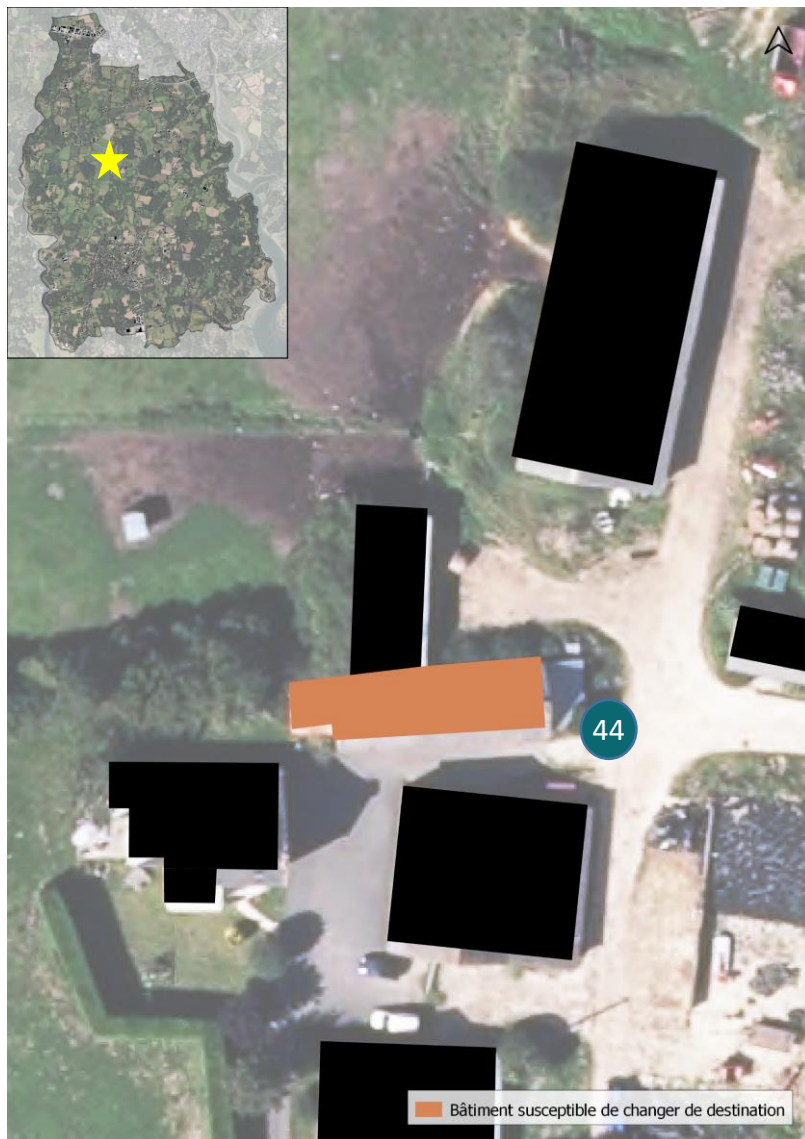
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
38 - 39 - 40	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	710 m ²	Non	Oui	Oui possiblement - Oui - Oui	Oui
41	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	122 m ²	Non	Oui	Oui possiblement	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



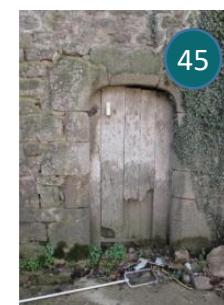
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
42	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	56 m ²	Non	Non	Oui	Non
43	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	80 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



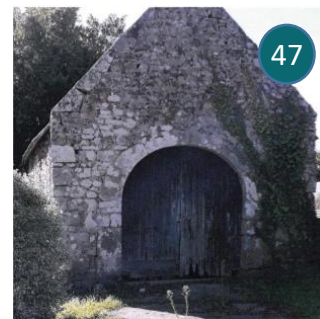
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
46	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture fibrociment	154 m²	Non	Oui	Oui	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



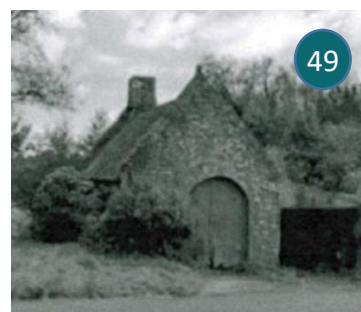
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
45	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture fibrociment	98 m ²	Non	Oui	Oui	Oui

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



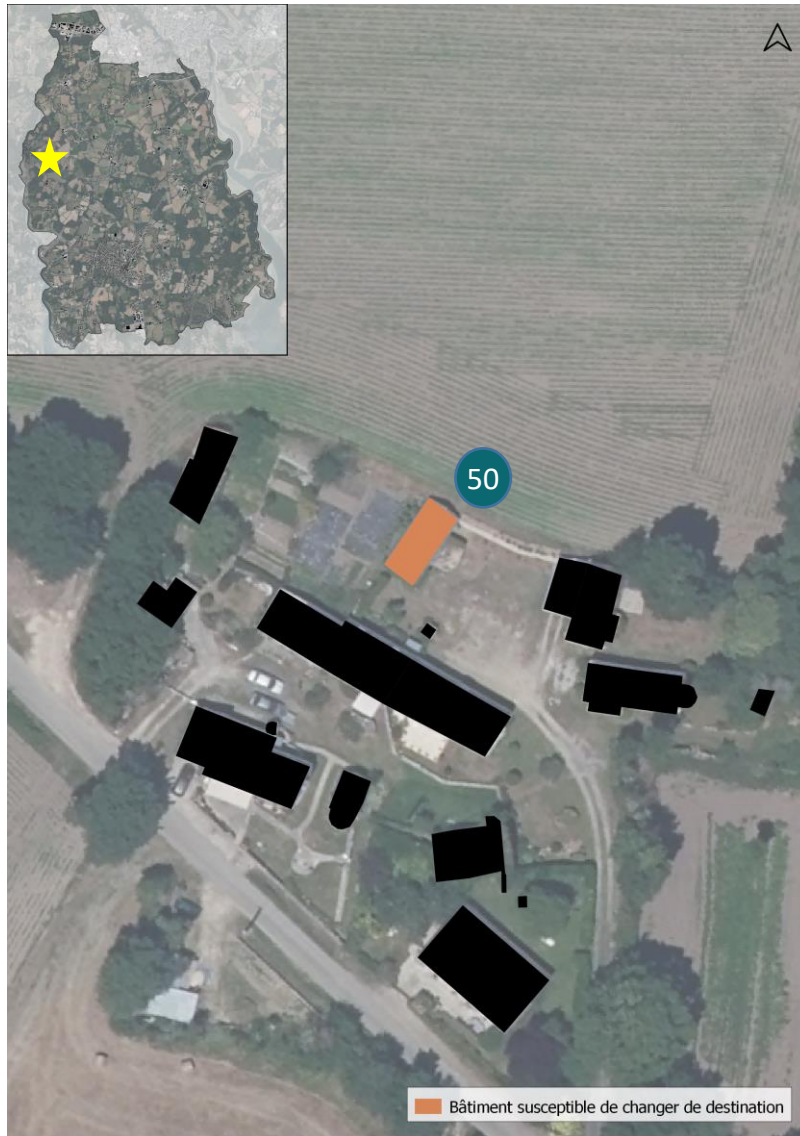
N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
46	Bâti en pierre, entourage fenêtres linteaux en pierre et toiture ardoise	86 m ²	Non	Non	Oui	Non
47	Bâti en pierre et toiture fibrociment	43 m ²	Non	Non	Oui possiblement	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
48	Bâti enduit et toiture ardoise	70 m ²	Non	Non	Oui	Non
49	Bâti en pierre et toiture fibrociment	30 m ²	Non	Non	Oui	Non

BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



N°	Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
50	Bâti en pierre et toiture fibrociment	49 m ²	Non	Non	Oui	Non

Annexe 4 : Guide d'application de l'article R.111-2 pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

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

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

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

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

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

2. Objectifs du guide et contenu

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

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

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

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

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

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

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L421-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort¹ et les zones d'aléa moyen² ainsi que les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique (dites « zones d'aléa futur »³).

4. Les principes fondamentaux

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

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

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

- ¹ - la zone d'aléa fort est une zone située en moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centanal (NMC)+120 cm
- ² - la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau [NMC+20 cm]
- ³ - la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau [NMC+20 cm]

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

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

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

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

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

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

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

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

* Nota :

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

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

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

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

Édition d'octobre 2012

470

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

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

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

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

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

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

Annexe 5 : Circulaire Xynthia du 7 avril 2010



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



Textes généraux

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

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

Direction générale
de la prévention des risques

Service des risques naturels et hydrauliques

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

NOR : SOCX005591J

(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 annexée : 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.

MEF/DDE n° 2010/9 du 25 avril 2010, Page 133.



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 lesquelles une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'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, MSCP, 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 (D-GALN/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.



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 la 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 défereront 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.



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 HORTREUX



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.



ANNEXE II

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

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

L'annexion des PPR aux PLU

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

La modification d'un PLU

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

La procédure de PIG

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



ANNEXE III

PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCELERATION 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'alés 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.

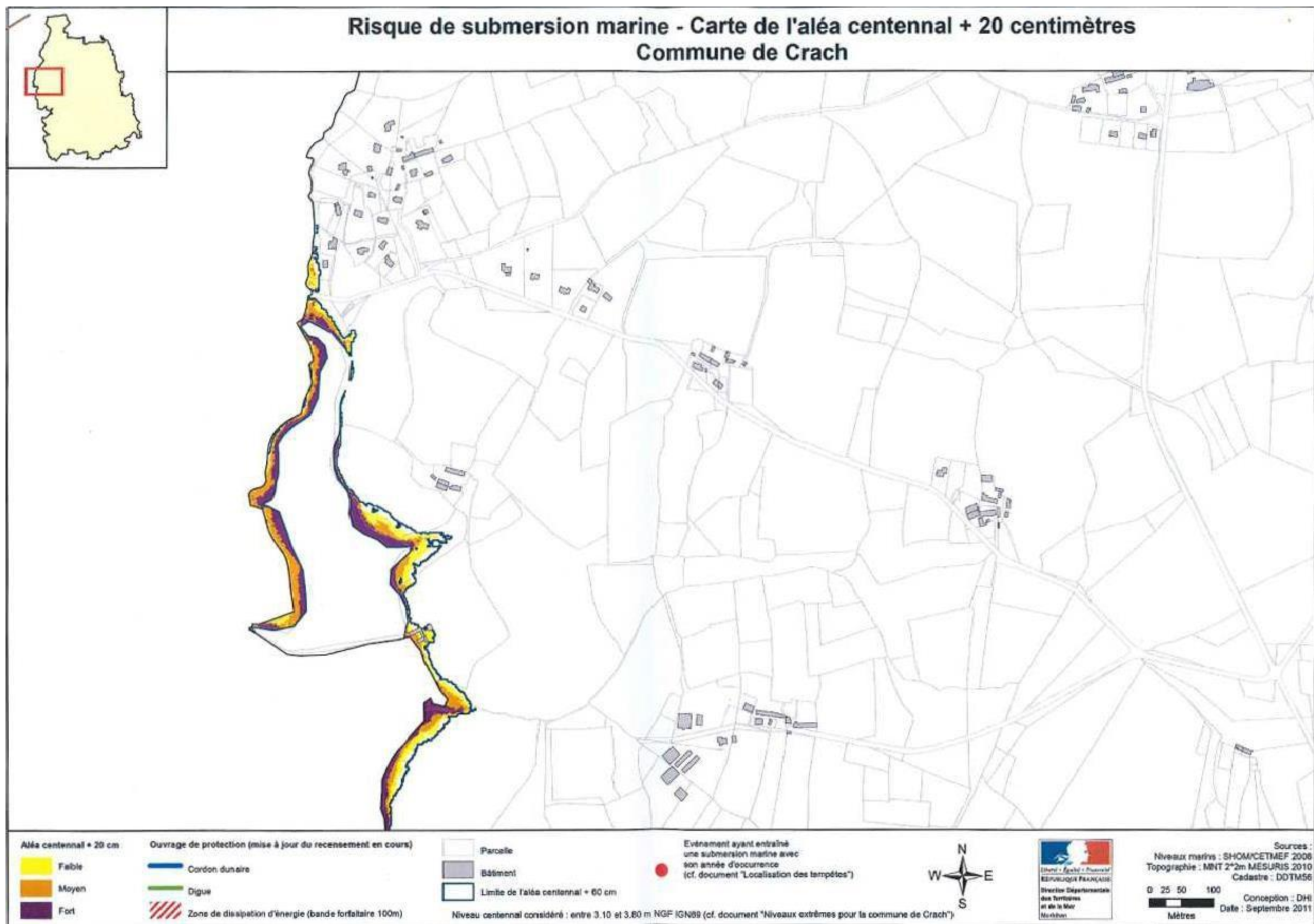
L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

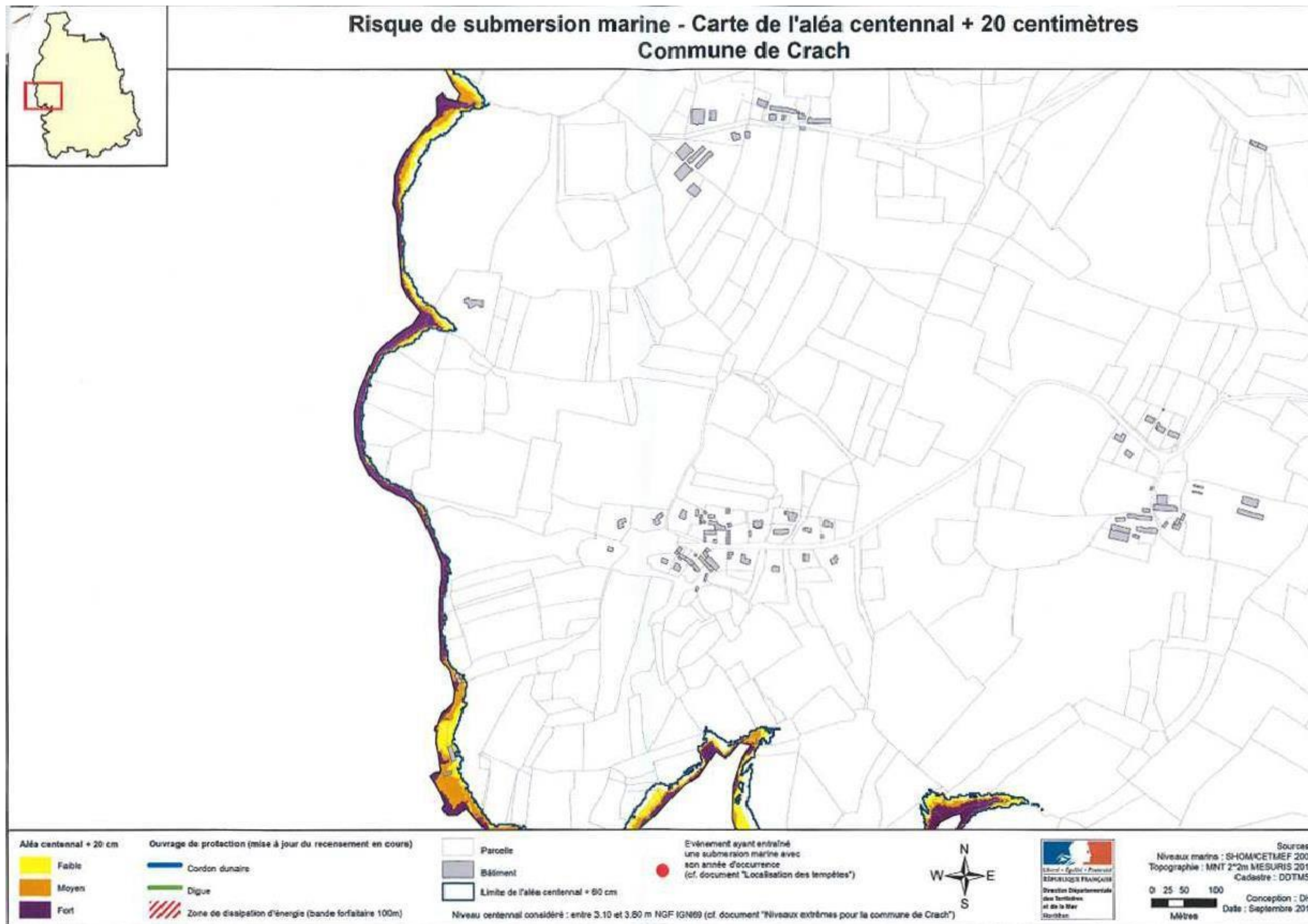
Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

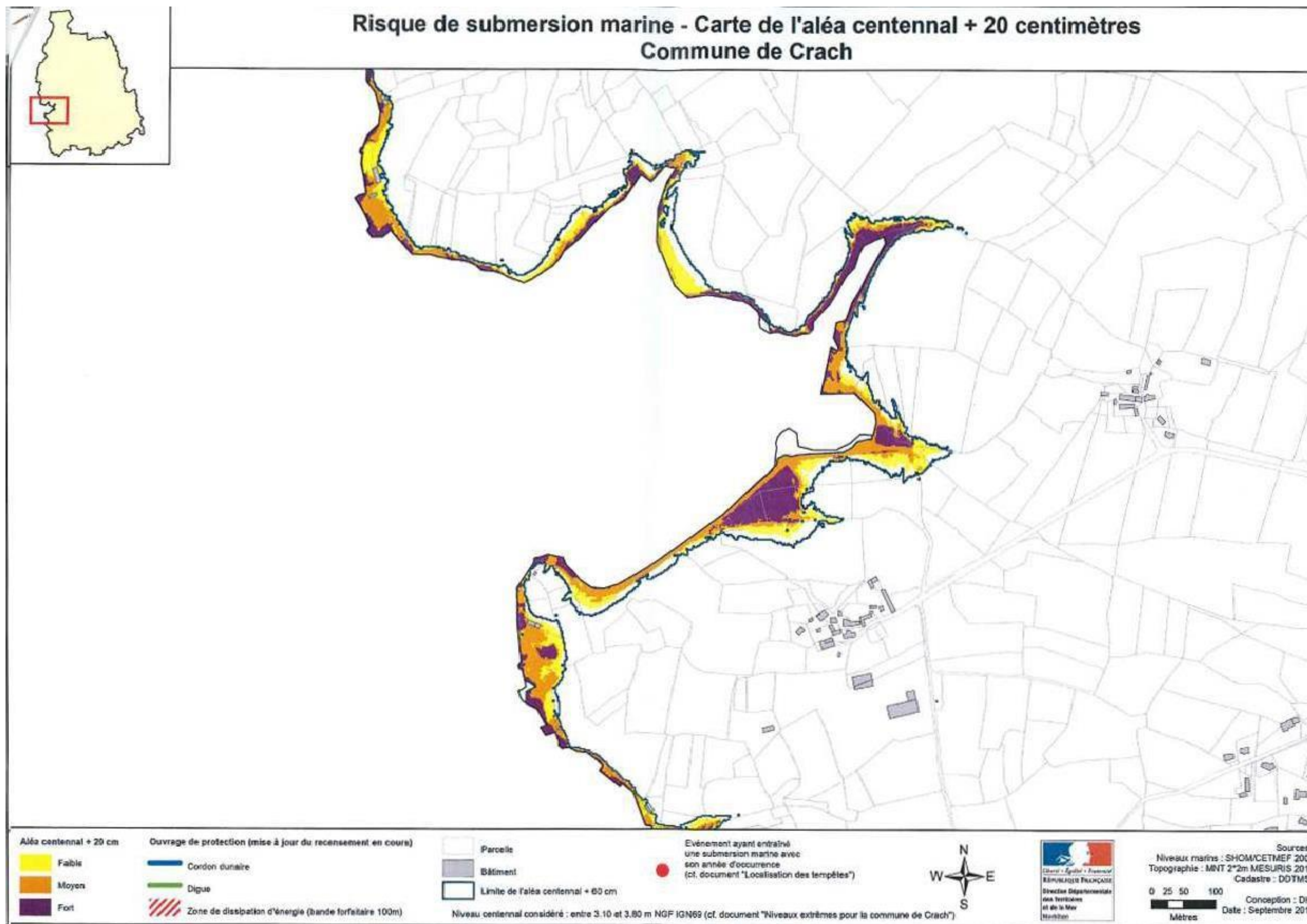
Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire 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 prévention 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. »

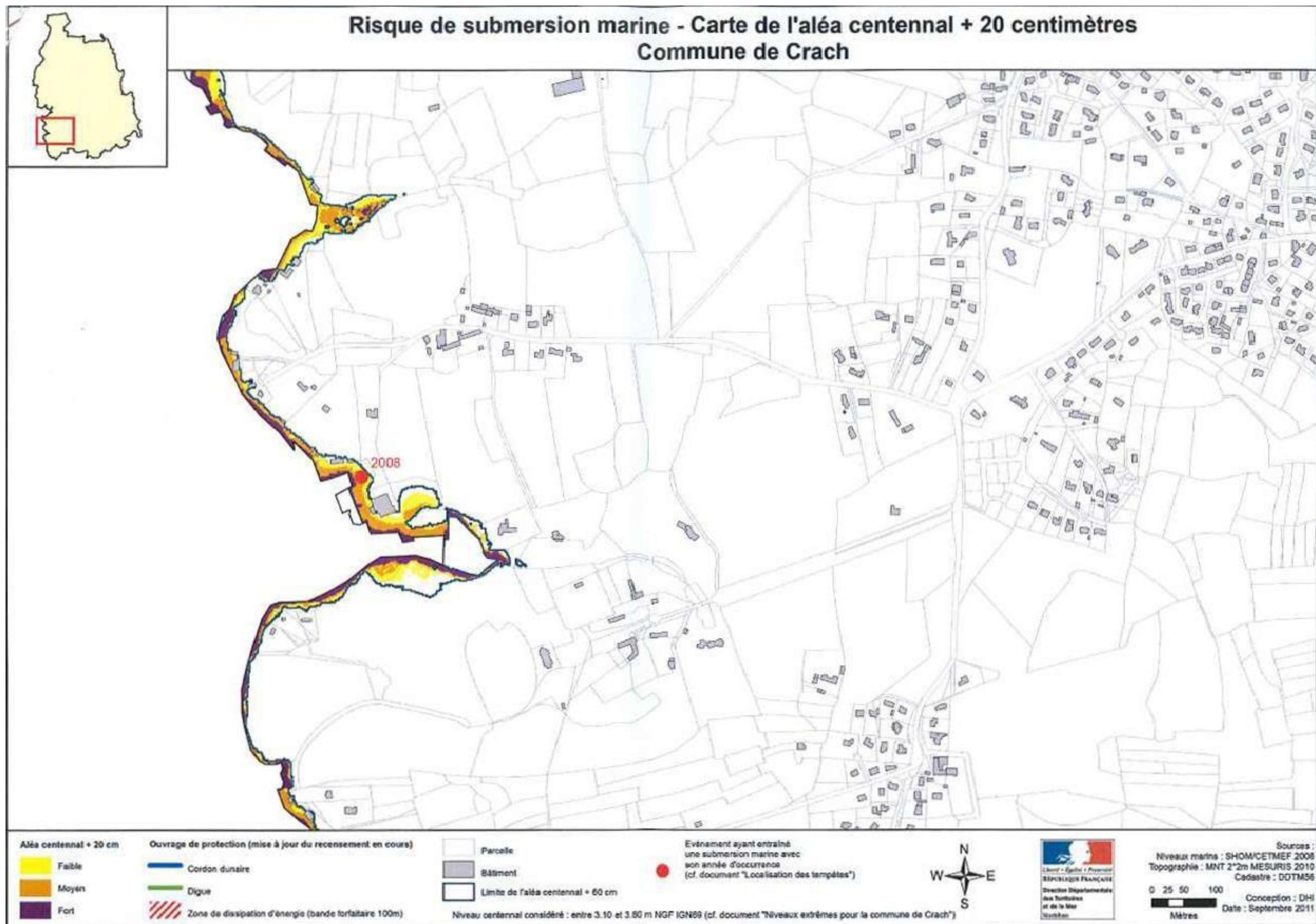
Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

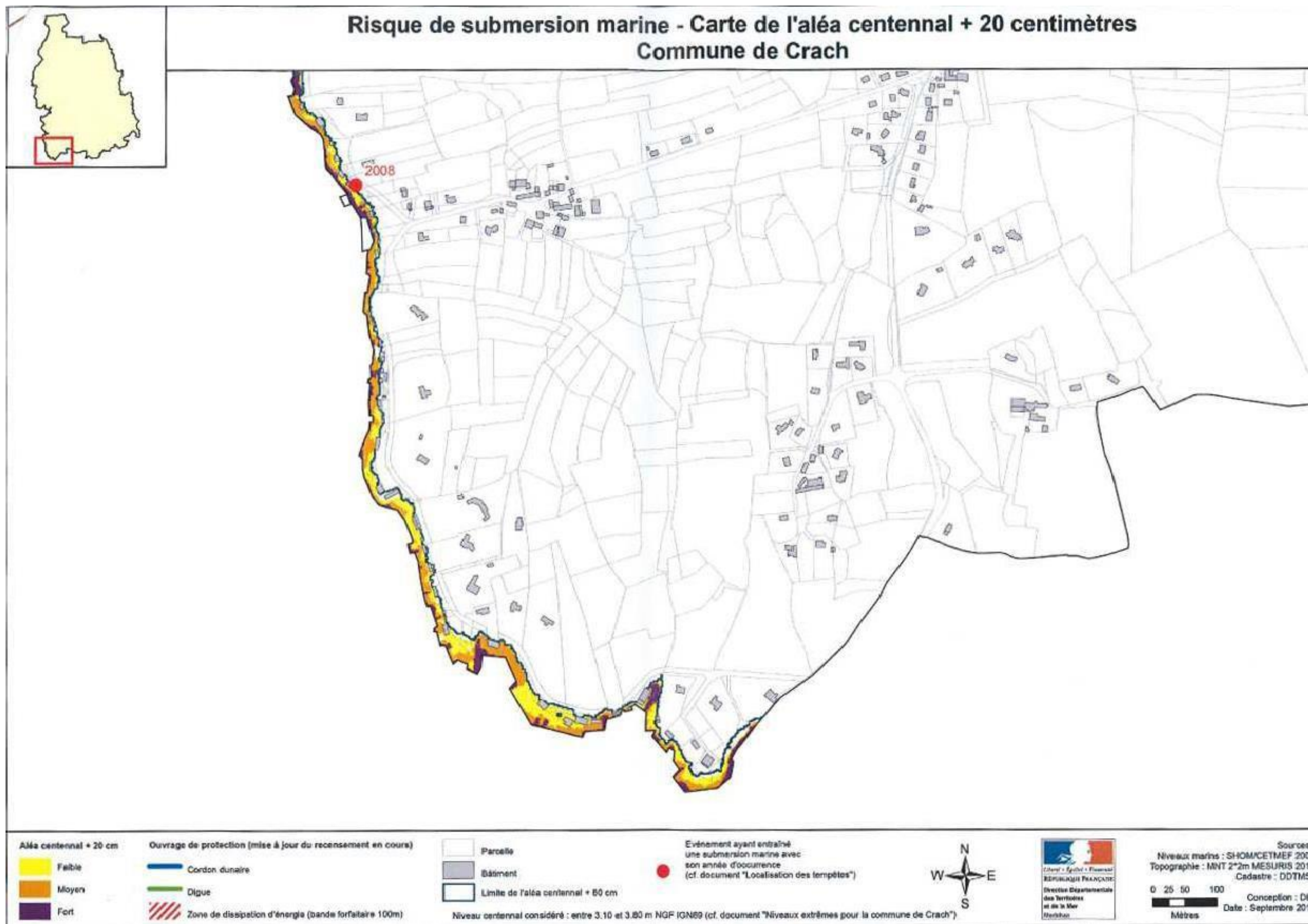
Annexe 6 : Risque de submersion marine – Cartes de l'aléa centennal + 20 cm et + 60 cm

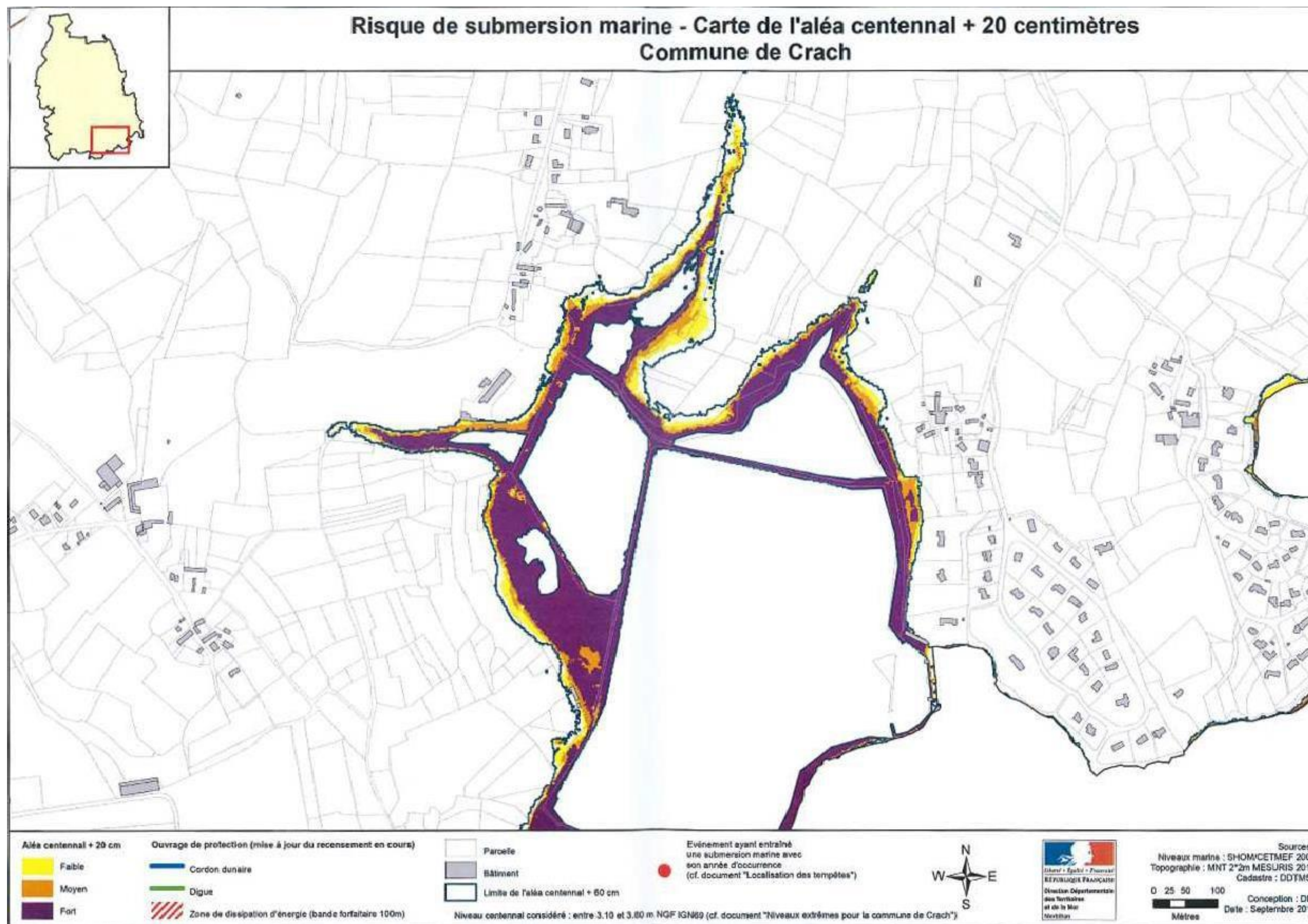


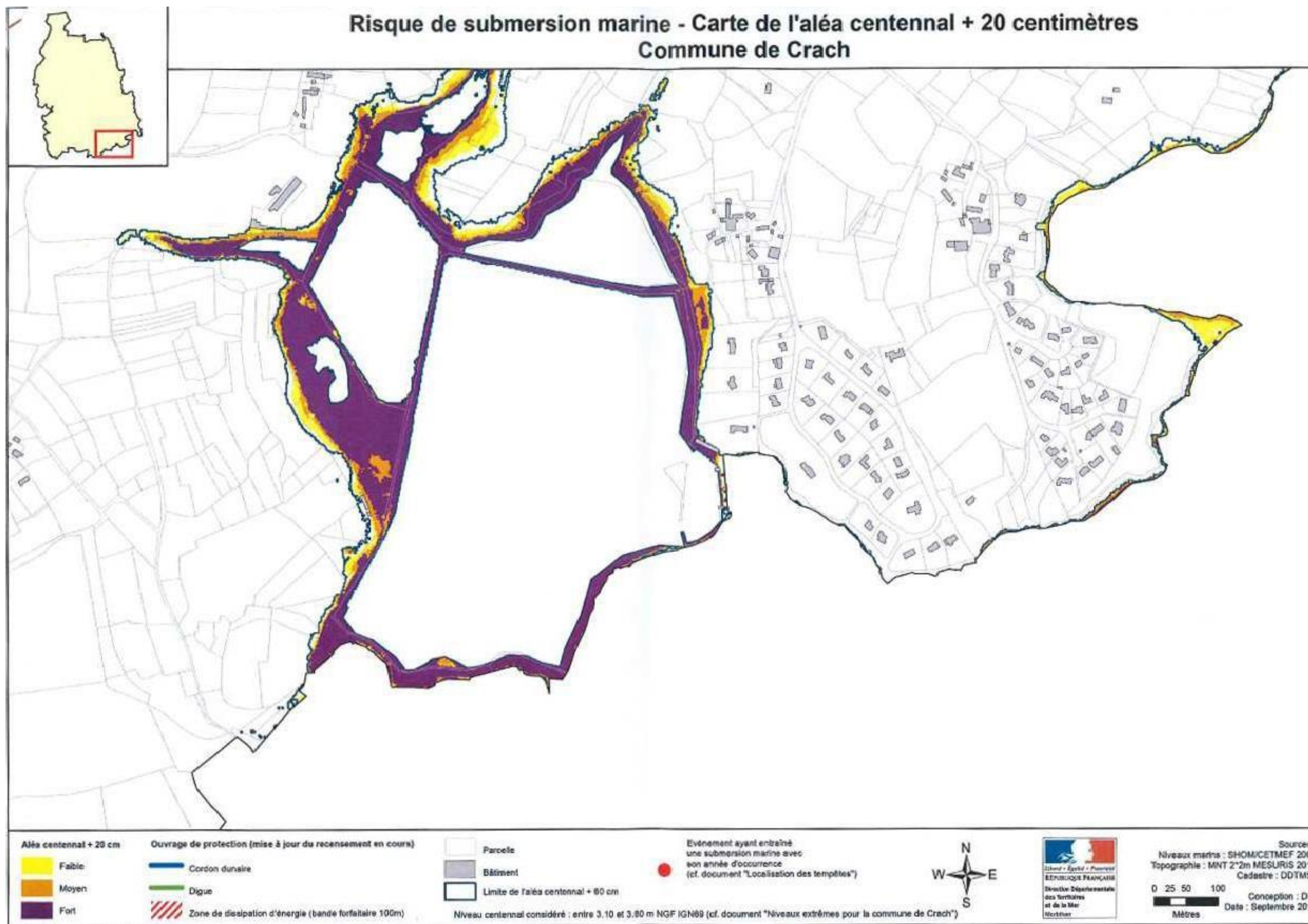


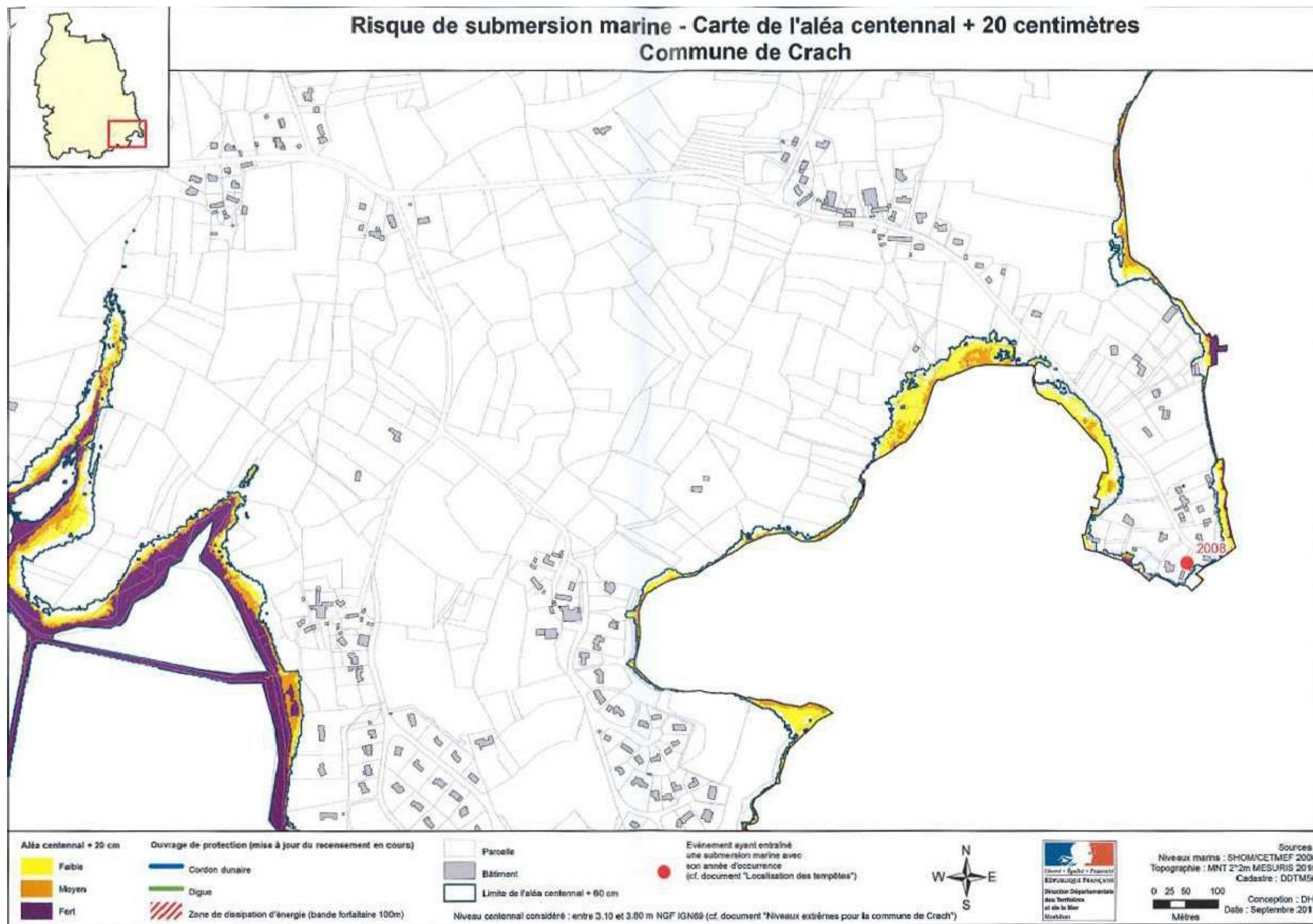


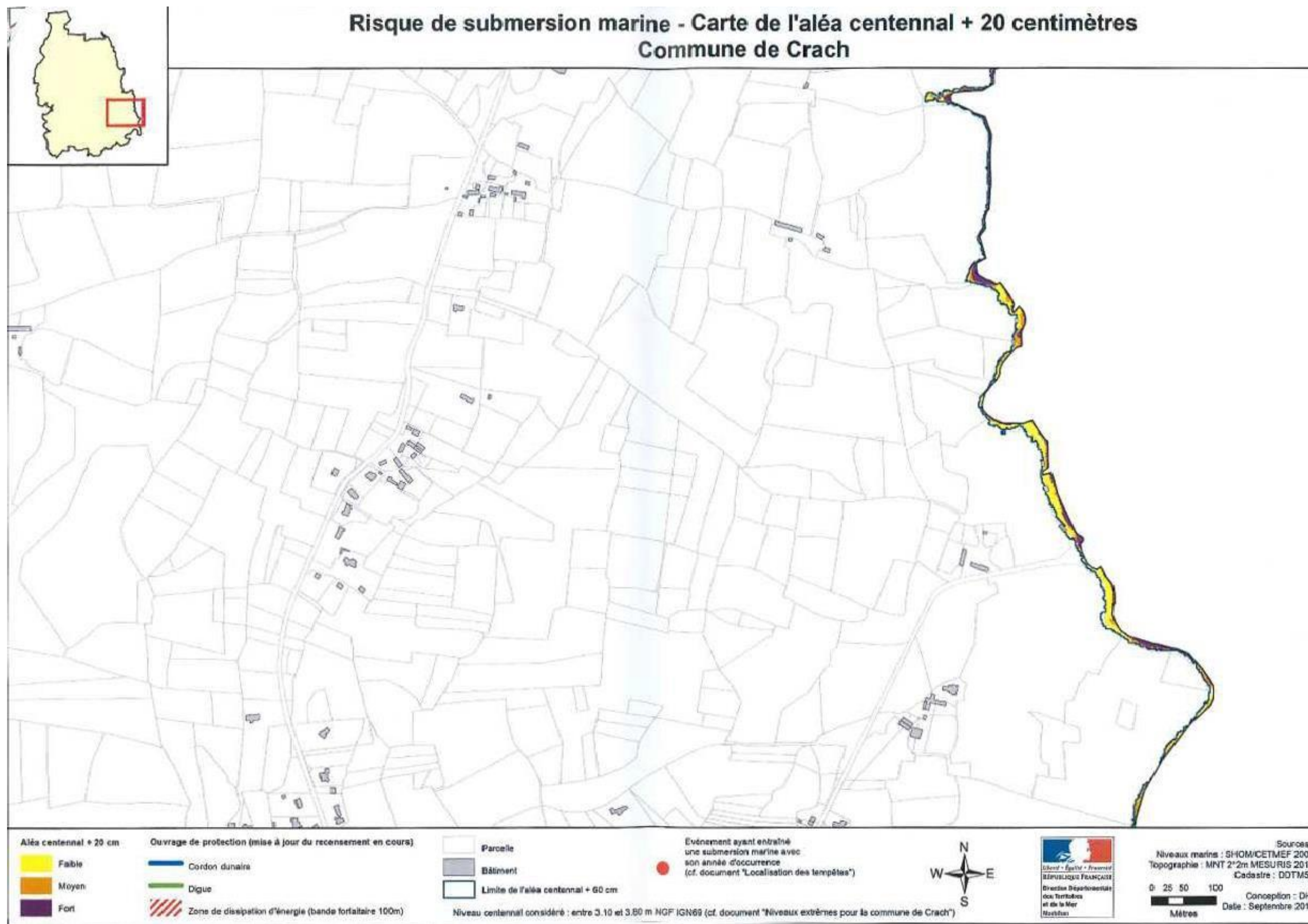


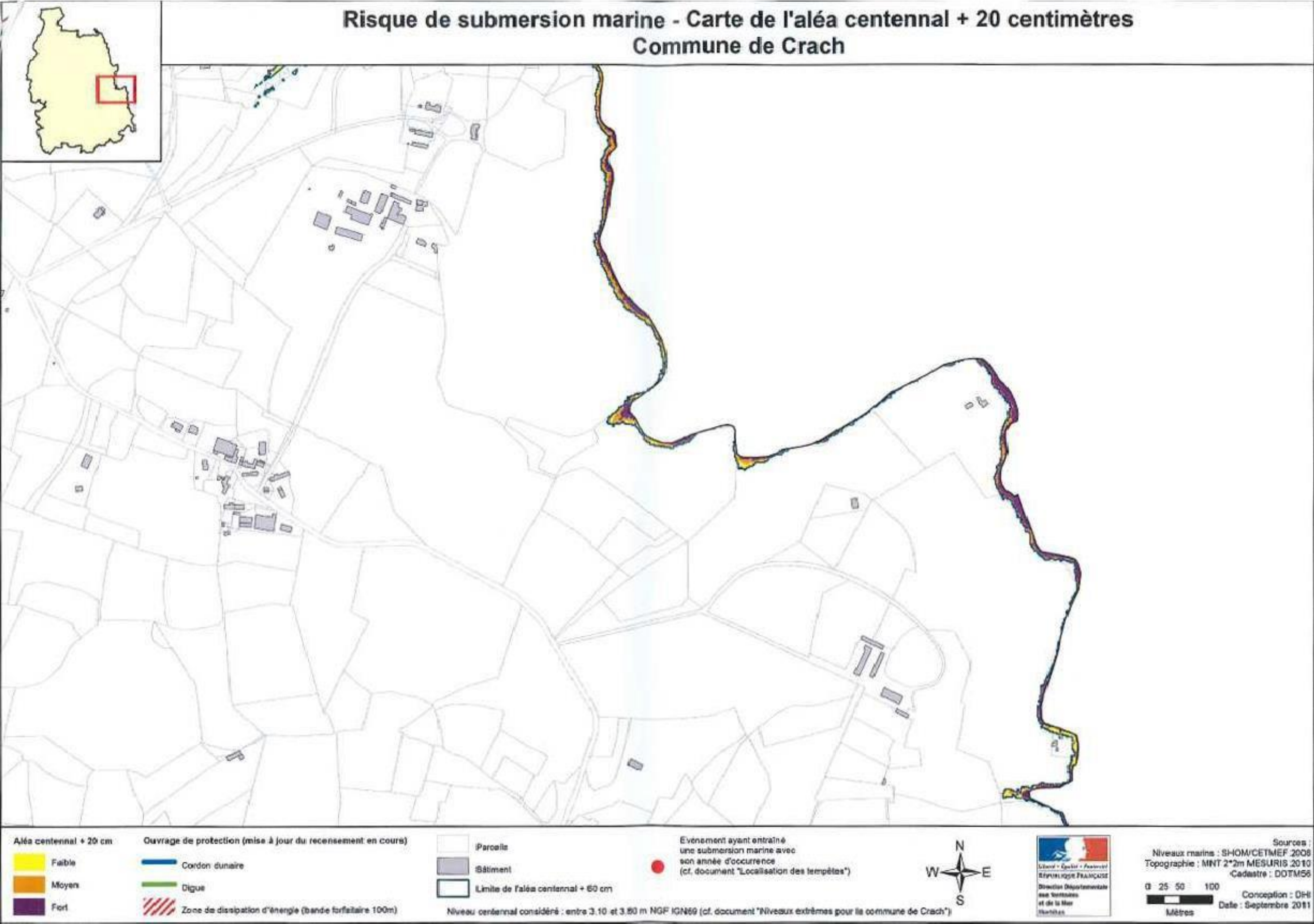


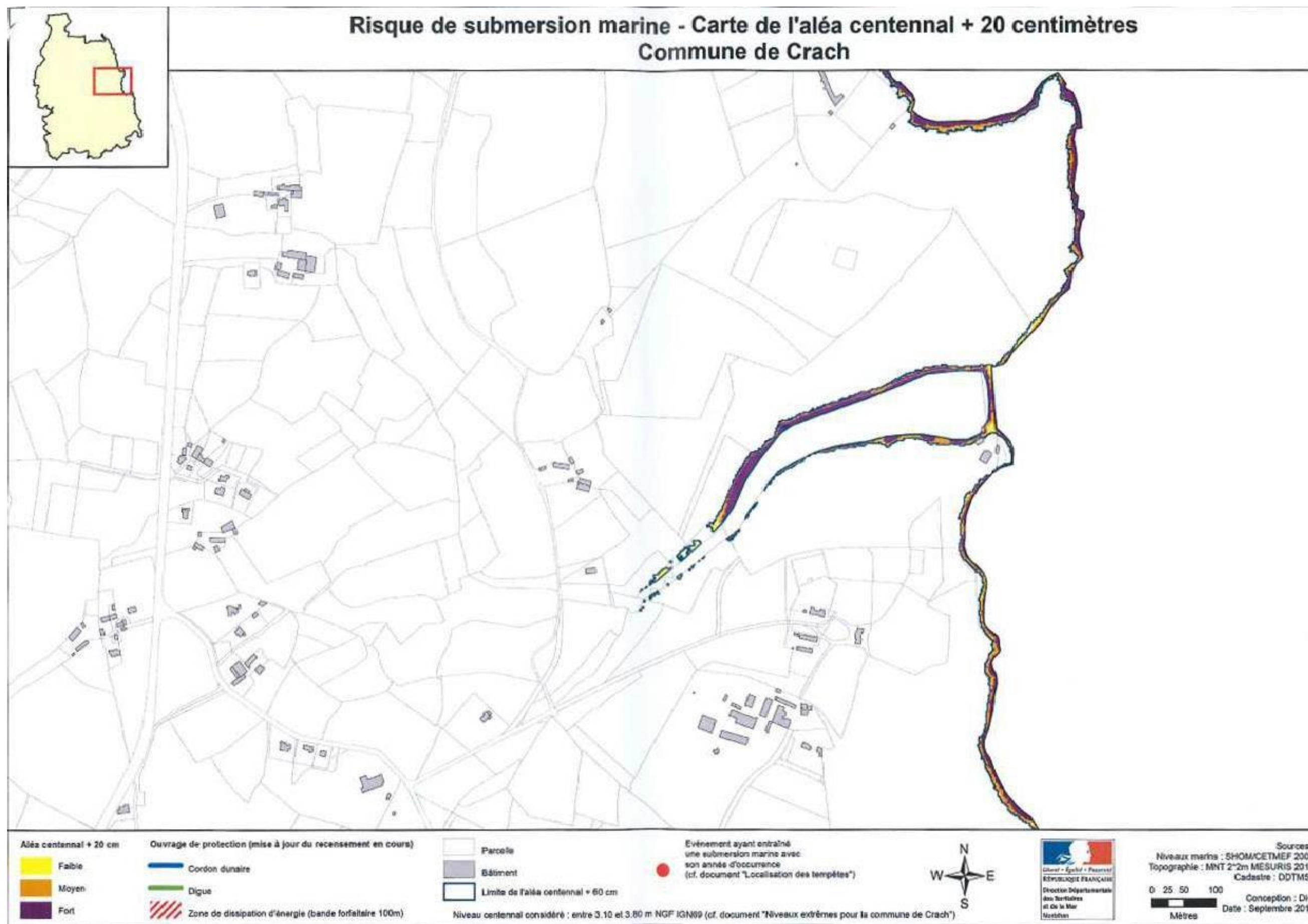


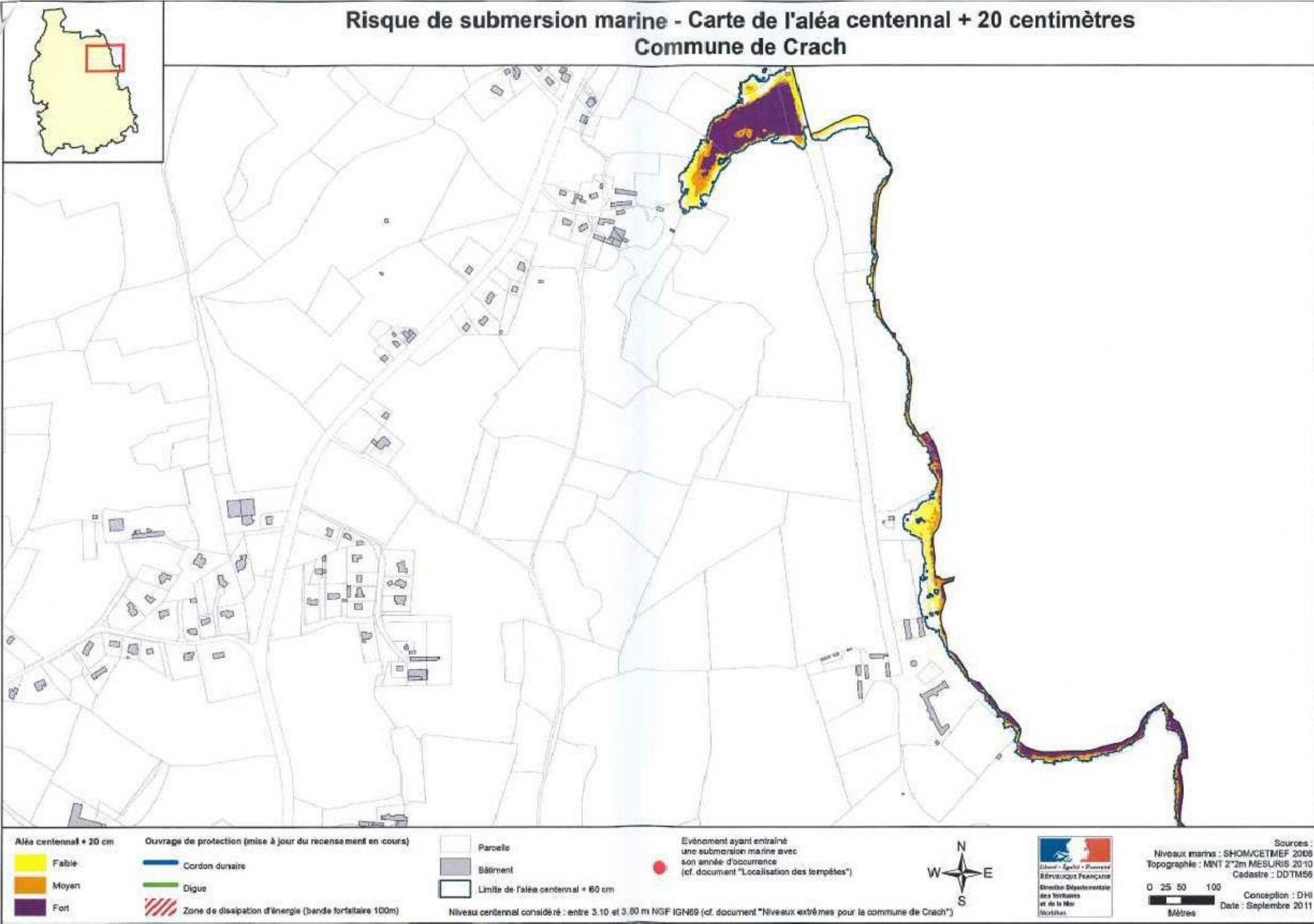


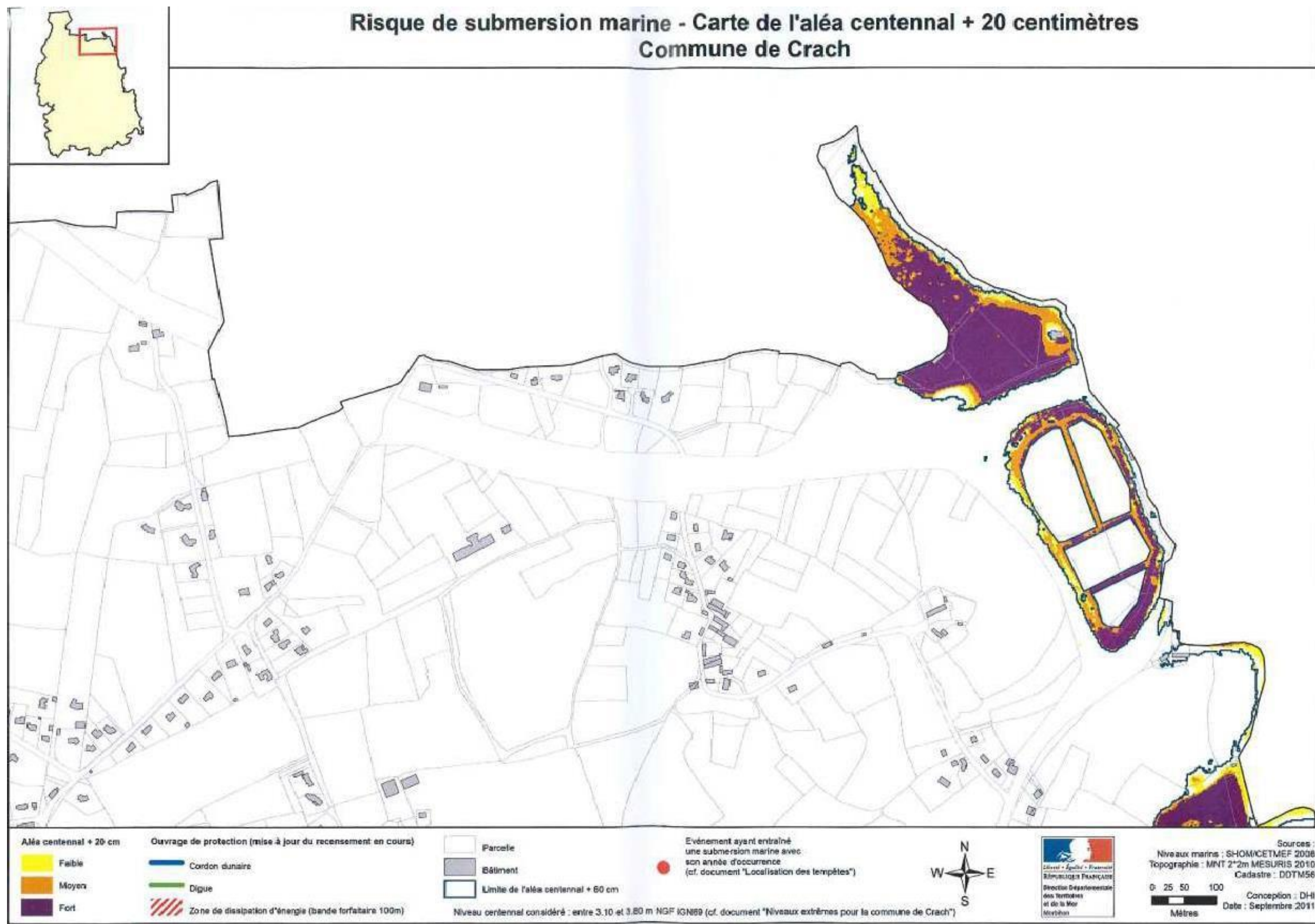


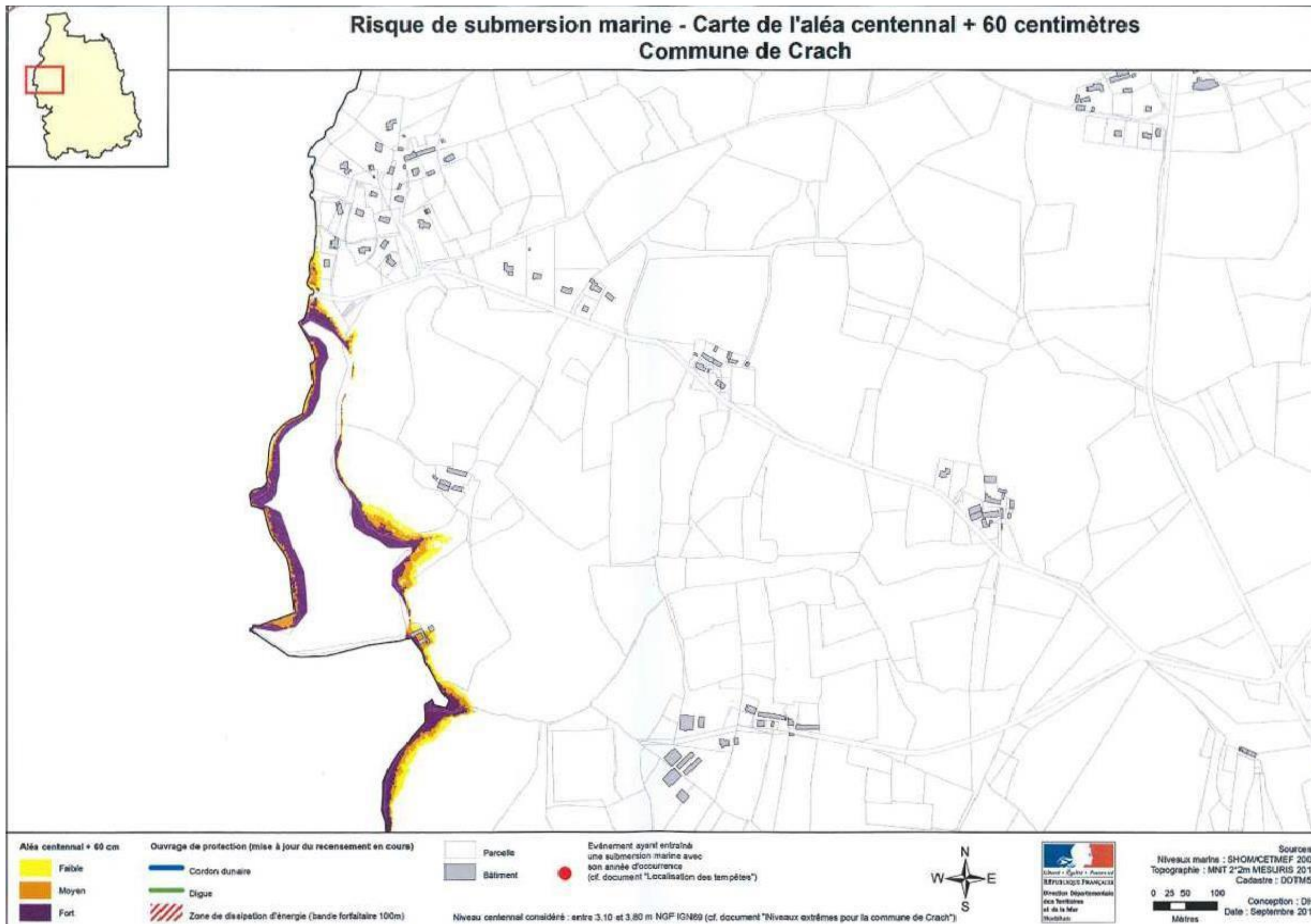


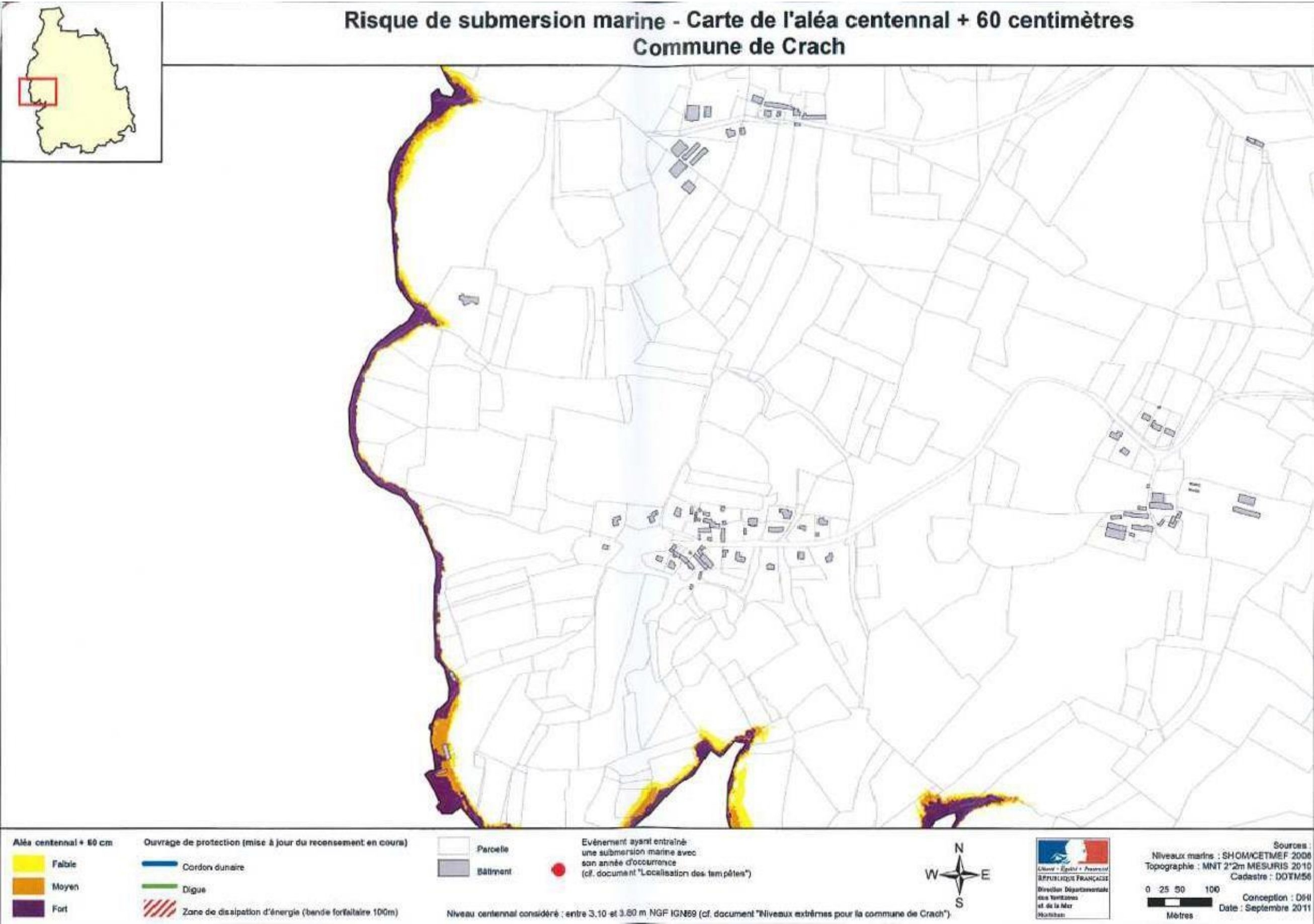


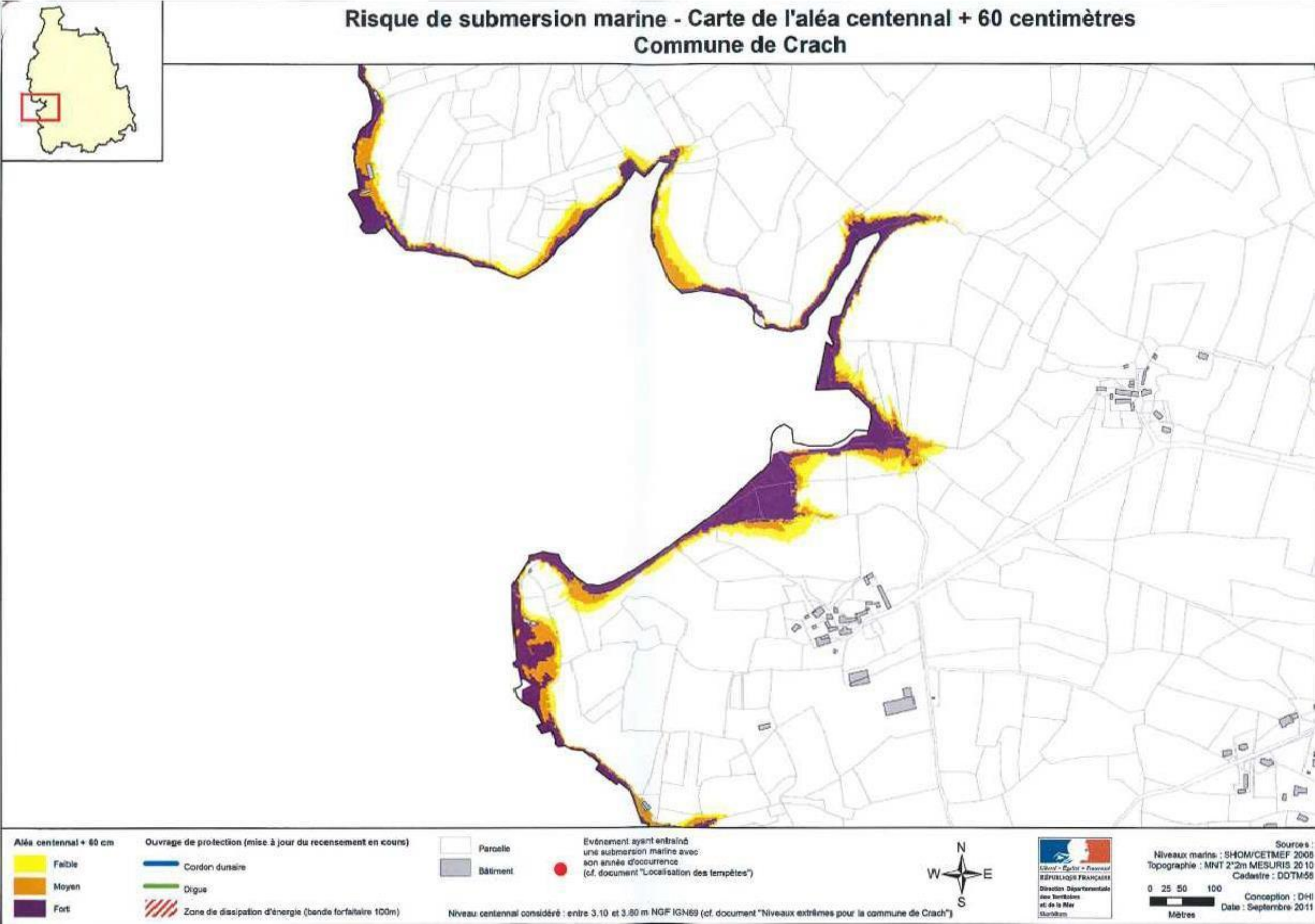


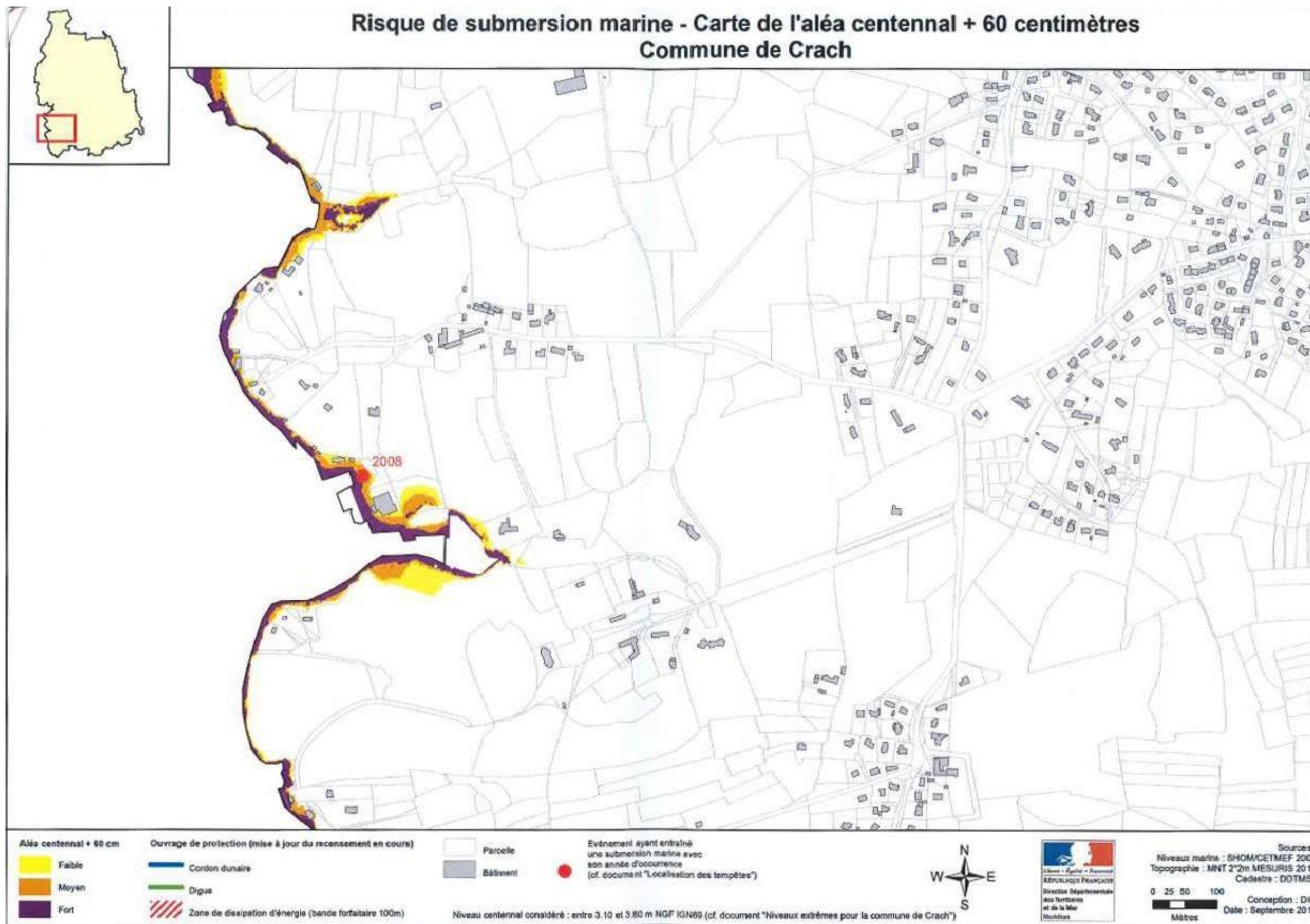




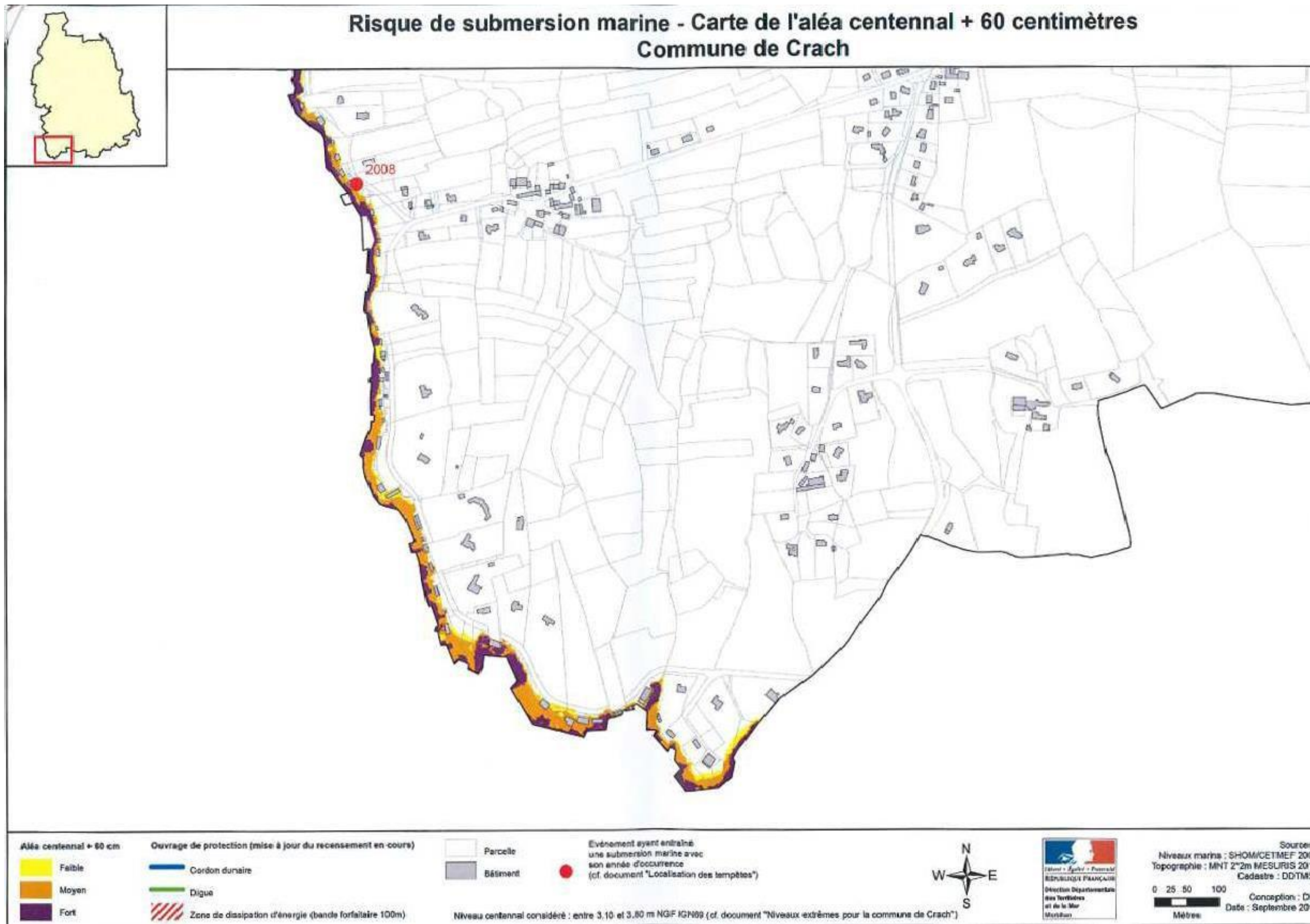


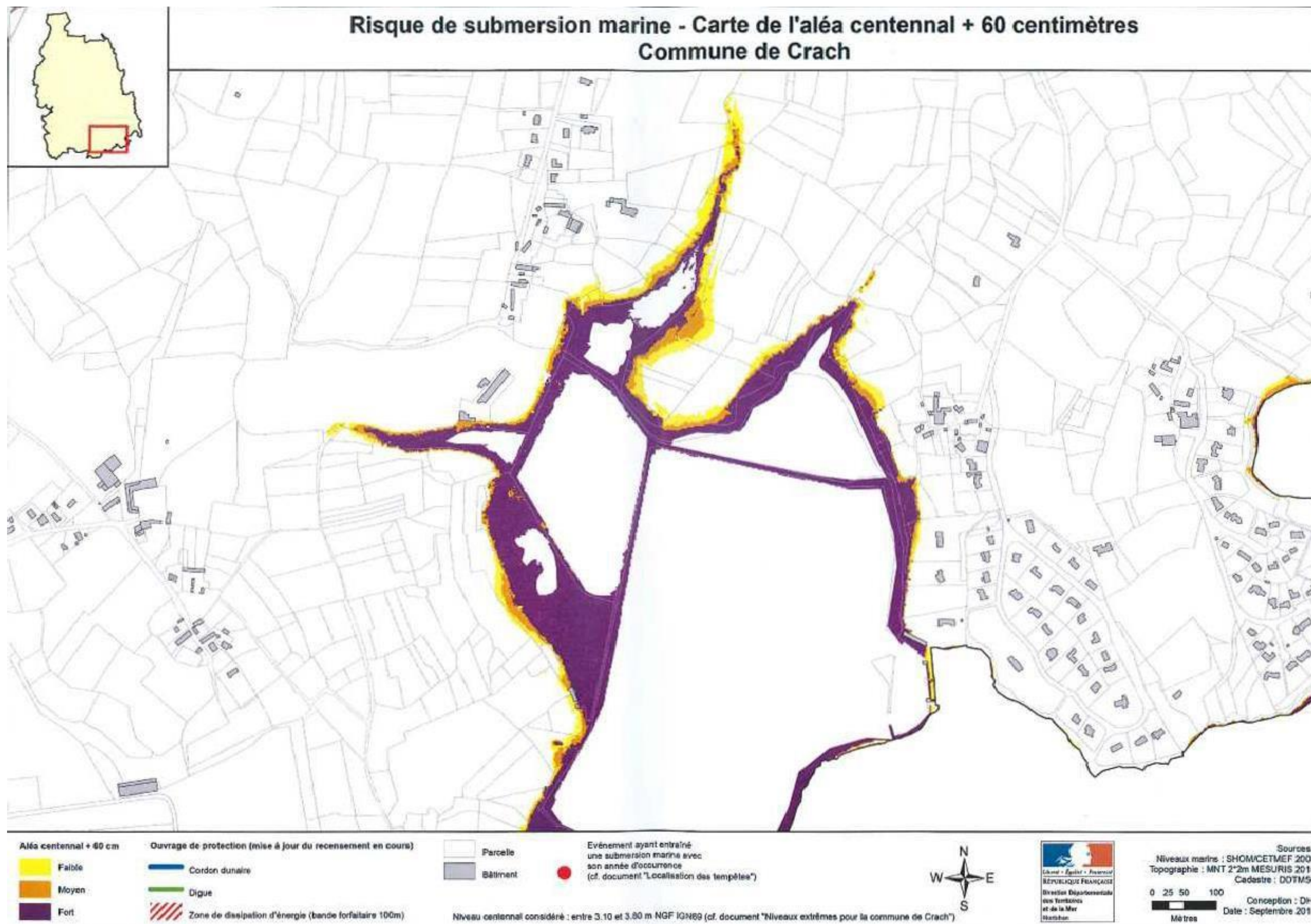


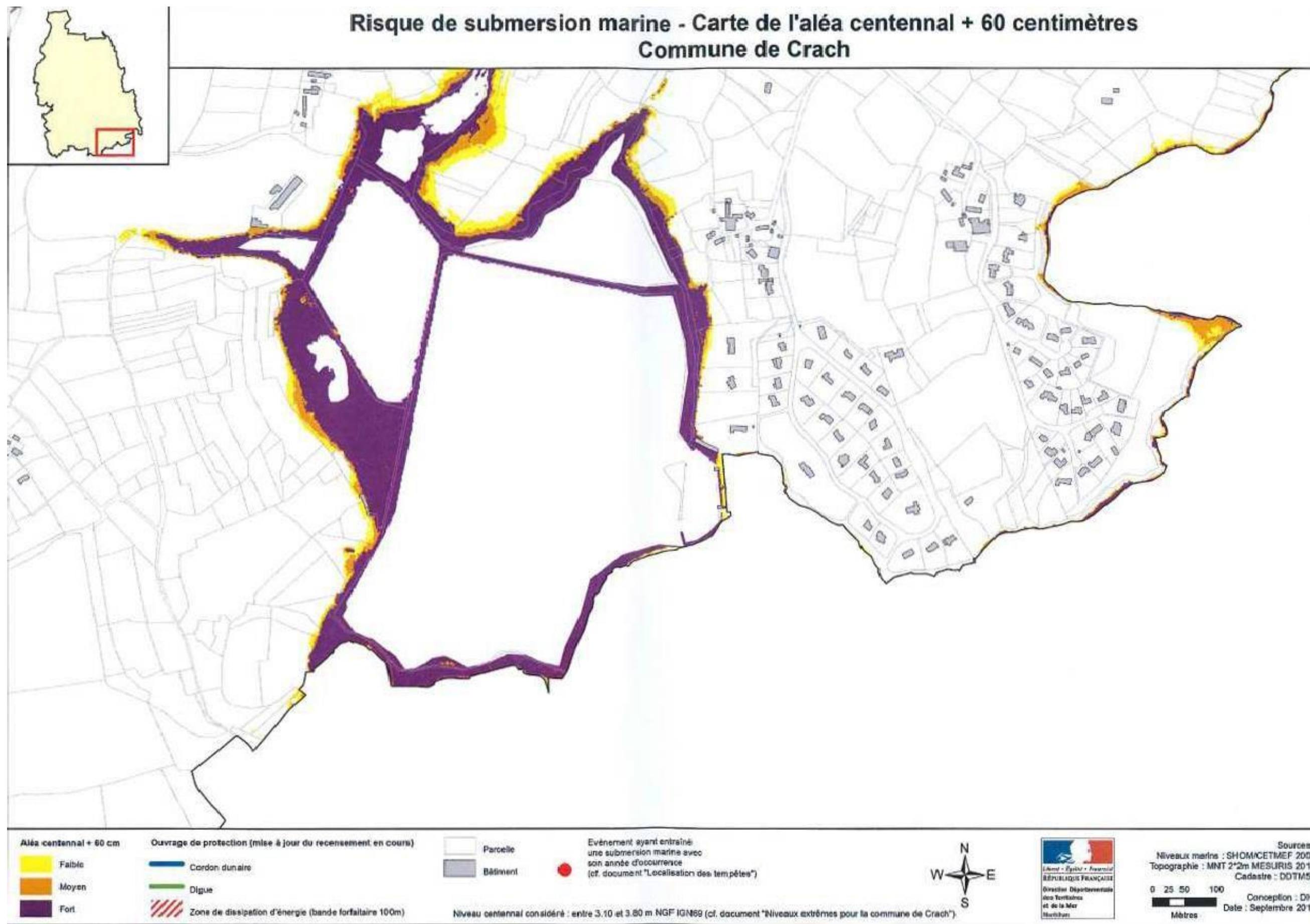


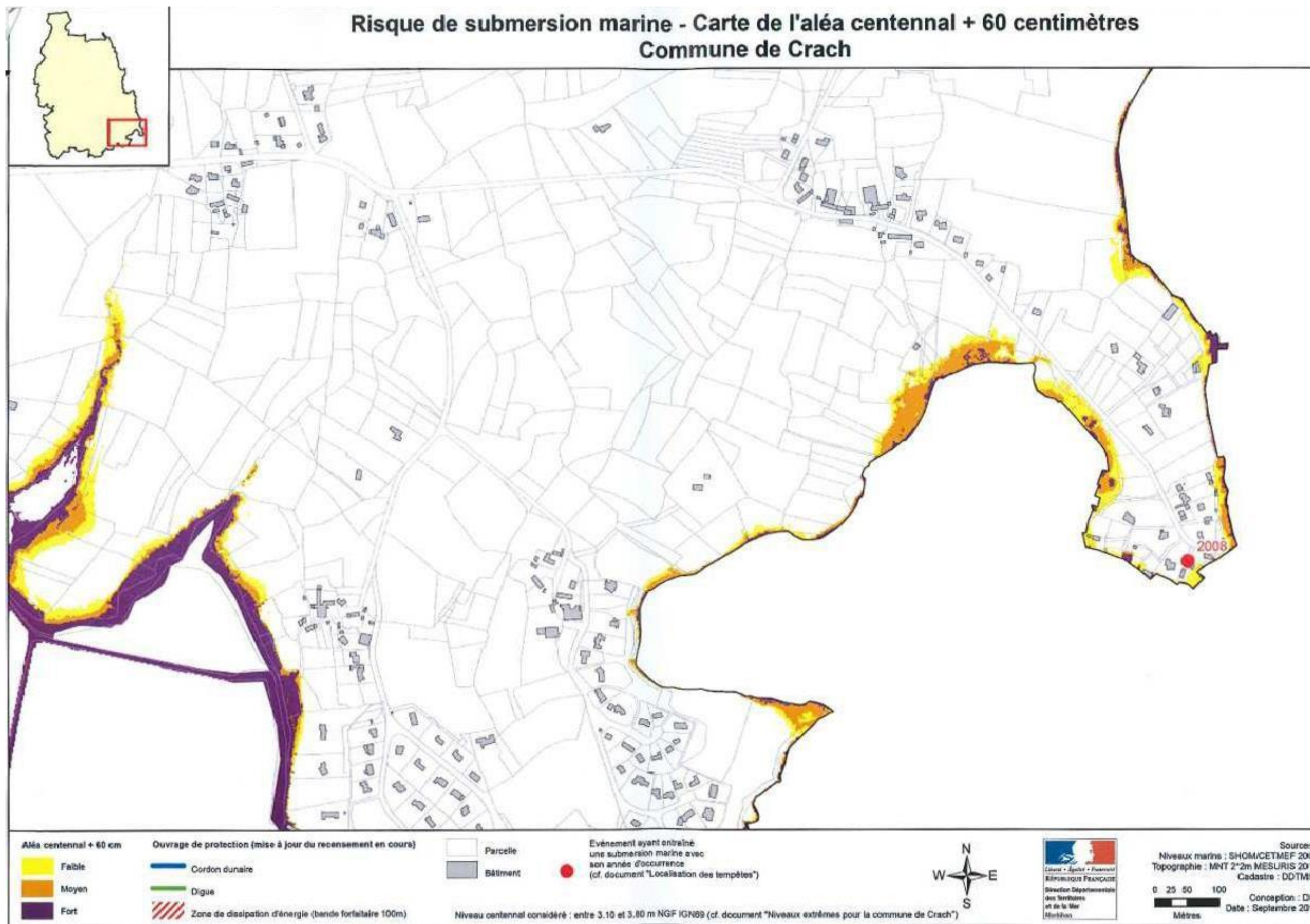


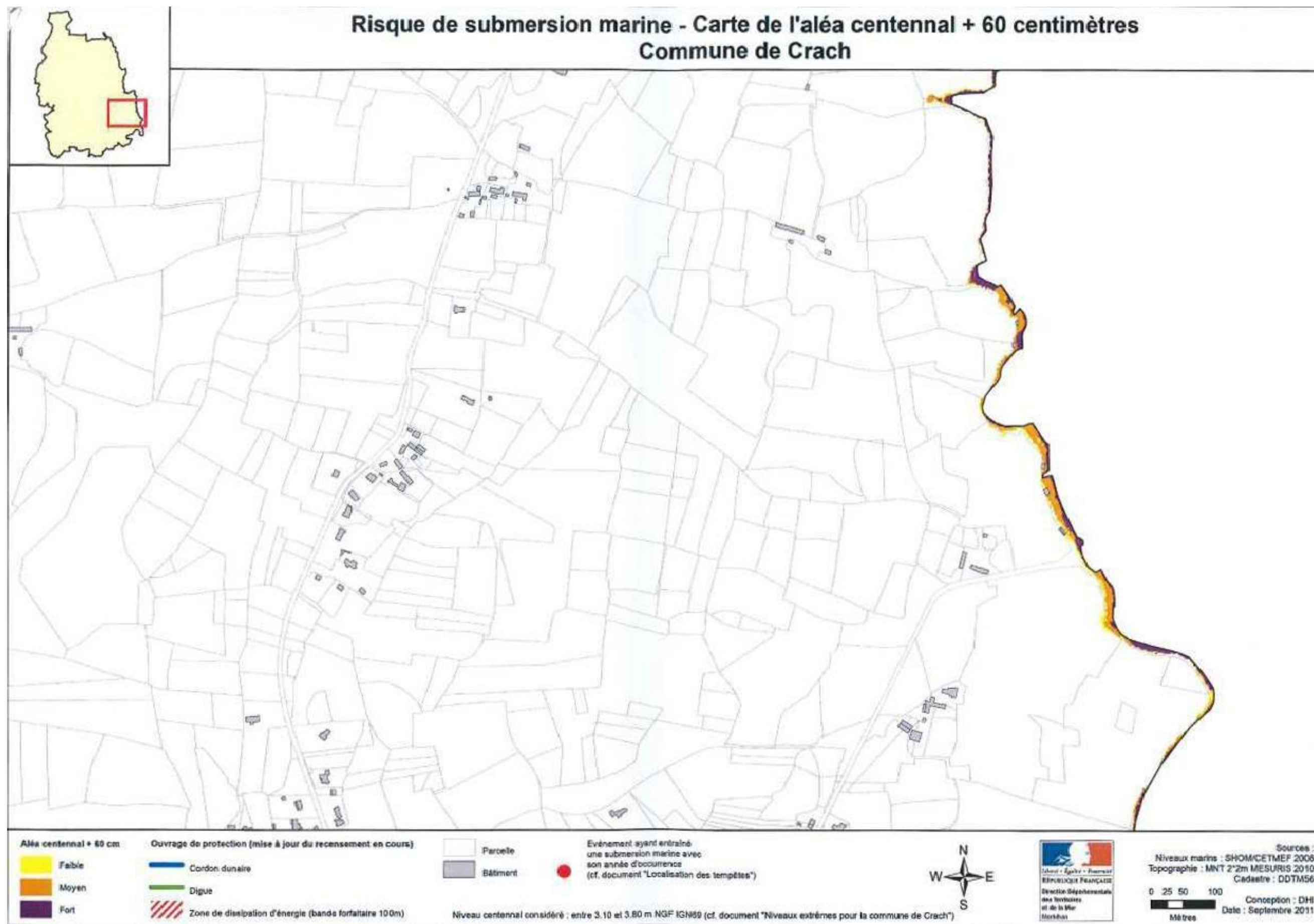
Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Crac'h











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

