

# COMMUNE DE PENESTIN

Département du Morbihan



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Règlement écrit

---

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025  
Pour la commune,  
Le Maire



DISPOSITIONS GENERALES .....	5
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	6
<b>GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	6
<b>PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS</b> .....	6
<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	8
<b>ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS</b> .....	9
<b>RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE</b> .....	10
<b>OUVRAGES SPECIFIQUES</b> .....	10
<b>LOI LITTORAL</b> .....	10
<b>ICPE</b> .....	11
<b>STOCKAGE DE DECHETS</b> .....	11
<b>CAMPING</b> .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	12
<b>DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES</b> .....	13
<b>PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b> .....	22
<b>PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL</b> .....	25
<b>PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS</b> .....	27
<b>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	32
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS</b> .....	33
<b>VOLUMES DES CONSTRUCTIONS</b> .....	34
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	34
<b>MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES</b> .....	35
<b>SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET</b> .....	35
<b>GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES</b> .....	35
<b>EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	39
<b>STATIONNEMENTS</b> .....	39
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	42
<b>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> .....	42
<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES .....	48
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua</b> .....	49
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub</b> .....	54

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc</b> .....	60
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un</b> .....	65
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui</b> .....	70
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</b> .....	75
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up</b> .....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	83
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b> .....	84
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b> .....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	91
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab</b> .....	92
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac/Ao</b> .....	100
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	106
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na</b> .....	107
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nds</b> .....	113
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL</b> .....	118
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nst</b> .....	122
ANNEXES .....	126
<b>ANNEXES 1 : PALETTE PAYSAGERE</b> .....	127
<b>ANNEXES 2 : RISQUE DE GONFLEMENT-RETRAIT DES ARGILES</b> .....	130
<b>ANNEXES 3 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE</b> .....	131

# DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Pénestin.

### GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les pièces du PLU sont complémentaires. Elles contiennent :

- **Le rapport de présentation** : il présente la synthèse du diagnostic territorial, il explique le projet de territoire, il justifie les choix retenus et analyse les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** : il présente le projet de territoire.
- **Le règlement écrit et graphique** : il fixe les droits à construire et s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** : elles précisent, selon les secteurs ou selon les thématiques, les règles à suivre. Elles s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.
- **Les annexes** : elles complètent, à titre informatif, les dispositions du règlement.

#### Pour connaître les règles applicables sur un terrain, il convient de :

1. Localiser la parcelle sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle elle se situe.
2. Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu'elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone dans laquelle se situe le terrain.  
⇒ Ces dispositions figurent ci-après.
3. Consulter les orientations d'aménagement et de programmation, dont certaines s'appliquent à l'ensemble du territoire (OAP thématiques).
4. Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d'utilité publiques.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU.
- Les dispositions des articles L104-1 à L104-3 du code de l'Urbanisme.
- 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°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L113-8 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 règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le stationnement des caravanes est interdit sur toute la commune en dehors des zones prévues à cet effet.
- Les dispositions applicables à la préservation des espaces naturels sensibles, notamment les articles L215-1 à L215-24 et R215-1 à R215-19 du code de l'urbanisme.
- Les dispositions du schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique.
- Les dispositions du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025.
- Les démolitions en zone Ua et dans les périmètres de préservation du bâti rural sont soumises à permis de démolir, en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme et par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025.
- Les divisions foncières en zones ULd sont soumises à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article L115-3 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025.
- L'édification des clôtures en zone Ua est soumise à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025.
- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- En vertu de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 grands types de zones, elles-mêmes composées de plusieurs zones indicées.

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

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

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

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des extensions de constructions existantes peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **Les 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des extensions de constructions existantes peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des zones applicables au territoire de Pénestin :

TYPE DE ZONE	ZONAGE	SECTEURS CONCERNES	VOCATION PRINCIPALE
<b>URBAINES</b>	Ua	Parties anciennes des espaces urbanisés	Habitat et activités compatibles
	Ub	Urbanisation sans caractère marqué des espaces urbanisés	Habitat et activités compatibles
	Uc	SDU de Kerlay-Kervraud	Logement, hébergement, services publics
	Un	Noyaux bâtis dispersés (urbanisation diffuse)	Habitat et activités compatibles
	Ui	Zones d'activités économiques	Activités commerciales, artisanales et industrielles
	UL	Campings et zones de camping-caravaning	Hébergement touristique et de loisirs
	Up	Secteurs portuaires	Activités portuaires et maritimes
<b>A URBANISER</b>	1AU	Extension d'urbanisation du bourg à court terme	Habitat et activités compatibles
	2AU	Extension d'urbanisation du bourg à long terme	Habitat et activités compatibles
<b>AGRICOLES</b>	Aa/Ab	Espaces à dominante agricole	Agriculture
	Ac/Ao	Secteurs de conchyliculture	Conchyliculture
<b>NATURELLES</b>	Na	Espaces à dominante naturelle	Préservation des milieux naturels et des paysages
	Nds	Espaces remarquables du littoral	Préservation de milieux naturels et des paysages
	NL	Activités existantes	Loisirs, hébergement touristique, équipement
	Nst	Aires de stationnements	Gestion des stationnements

## ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

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

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible).
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

## RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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.

NB : elle n'est pas autorisée dans certaines zones concernées par les risques naturels (inondation notamment). Voir chapitre dédié à la prévention contre les risques.

## OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

## LOI LITTORAL

La commune est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Par conséquent :

- **Sur l'ensemble de la commune :** les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce

principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L121-11 du Code de l'Urbanisme.

- **Dans les espaces proches du rivage :** l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme. La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation, dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.
- **Dans la bande des 100m :** en vertu des articles L121-16 à L121-18 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi qu'à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- **Dans les espaces remarquables du littoral :** en vertu des articles L121-23 du code de l'urbanisme, le PLU préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver. Les articles L121-24 à L121-26 du code de l'urbanisme définissent les aménagements, installations et constructions autorisés dans ces espaces, ainsi que, le cas échéant, les procédures pour les réaliser.
- **Dans les coupures d'urbanisation :** les installations nouvelles ainsi que l'édification de nouvelles constructions, l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines, l'implantation d'éoliennes soumises à autorisation sont interdits.

## ICPE

Dans les zones où sont situés 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.

## STOCKAGE DE DECHETS

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont interdits sur l'ensemble de la commune.

## CAMPING

Le camping est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dans les zones dédiées à cette activité et sous réserve de respecter les conditions fixées par le présent règlement : zones ULa, ULd, NLb, NLc, NLe et NLgv.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES

### ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

### ANNEXE

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



### BÂTIMENT

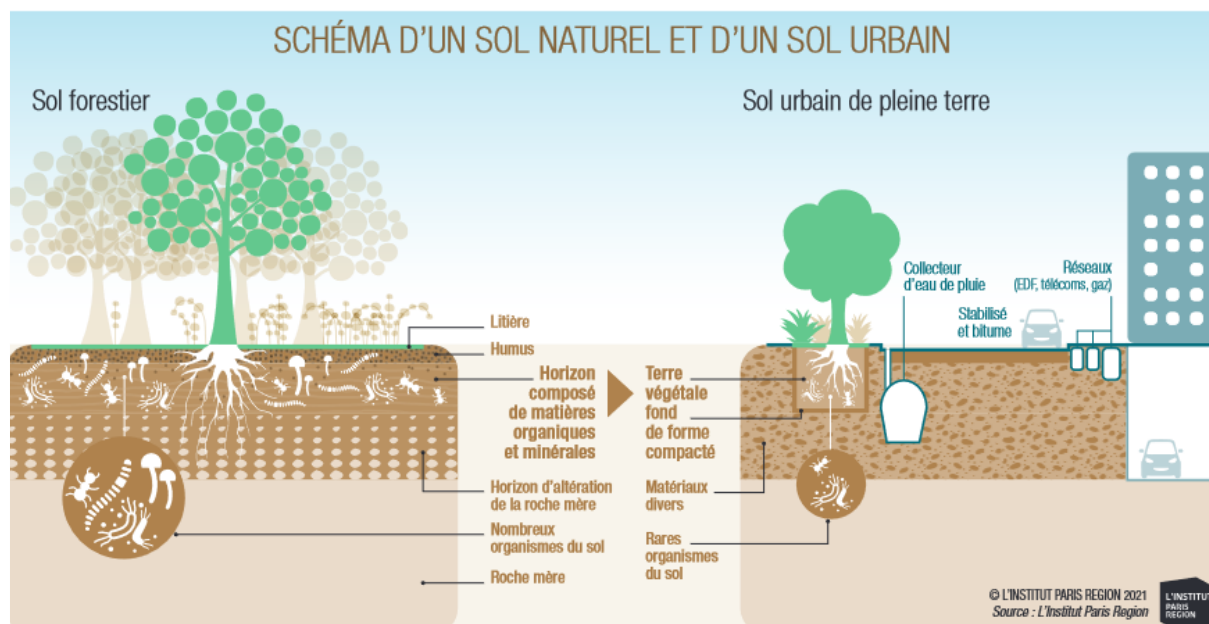
Un bâtiment est une construction couverte et close.

### COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Qu'il soit urbain, agricole ou naturel, un espace de pleine terre est non construit, enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau et dont le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). L'espace de pleine terre peut également être aménagé afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**



### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : **DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.**

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

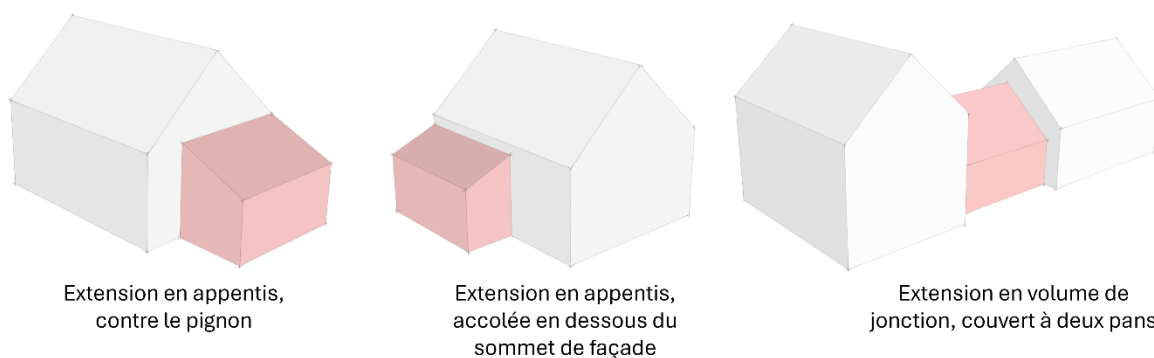
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Les salles d'art et de spectacles, recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Les équipements sportifs, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Les lieux de culte, recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Les autres équipements recevant du public, recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

## EXTENSION

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



#### Exemple illustratif du positionnement des extensions :



## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## HABITAT COLLECTIF

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

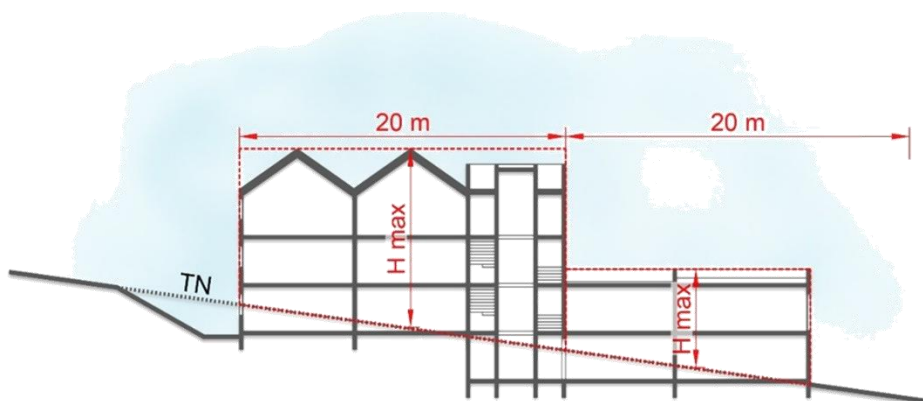
## HABITAT INTERMEDIAIRE

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

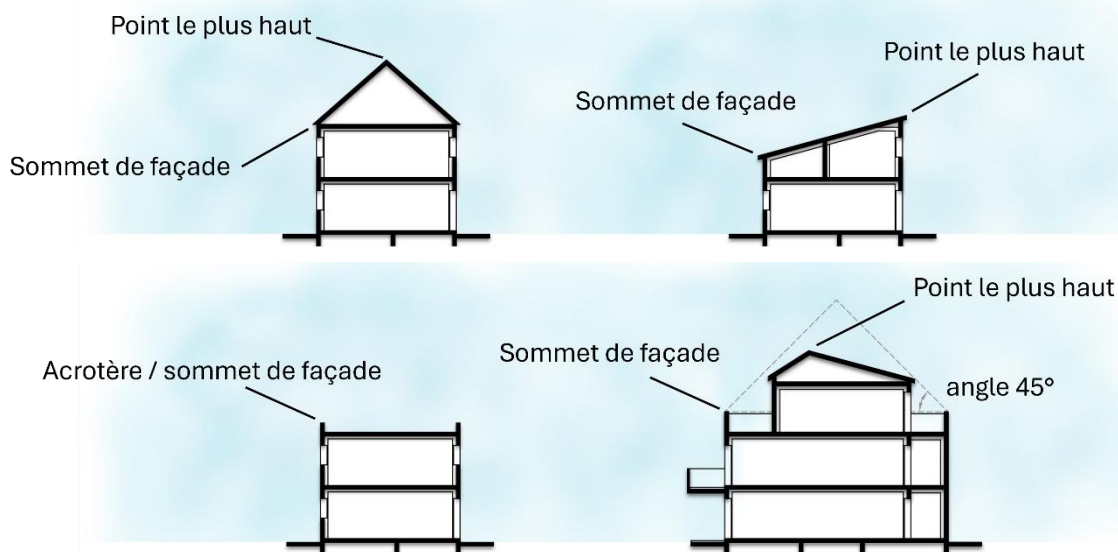
## HAUTEUR

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le point de référence, défini comme suit : il s'agit de la moyenne des cotes de terrain naturel situés aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.



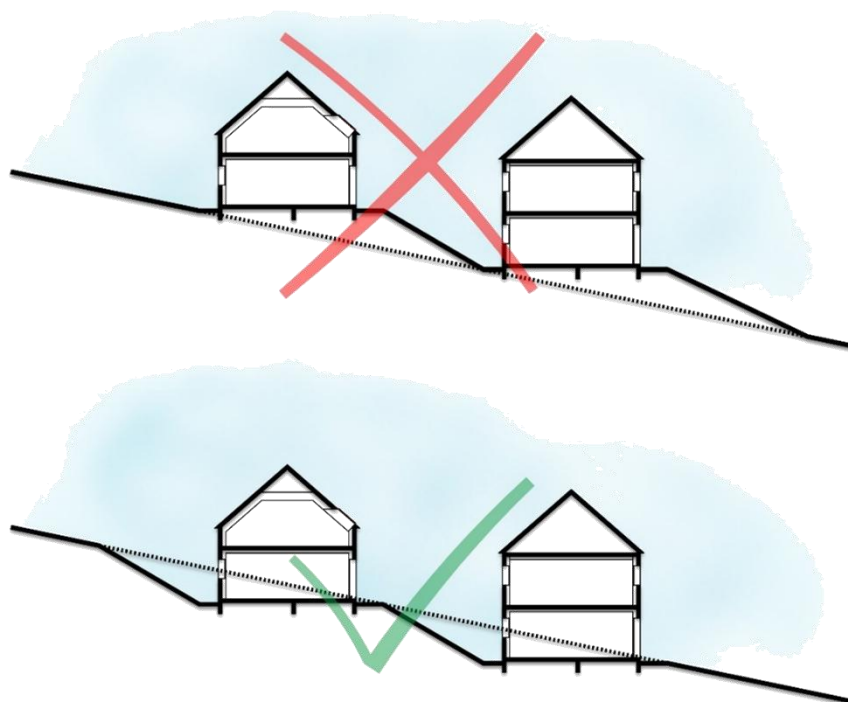
La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les schémas ci-après illustrent la règle :



Le **sommet de façade** : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point.

L'**acrotère** : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur).

Le **point le plus haut** : point le plus haut de la couverture, appelé également faitage pour les toitures à 2 pans. L'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

**Toiture à pentes** : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage. La pente de toit doit être à minima de 30°.

**Toiture avec attique** : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.

**Toiture-terrasse** : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.

**Toiture monopente** : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être à minima de 20°.

Peuvent excéder ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

## HEBERGEMENT DE LOIRSIR

### **Résidence Mobile de Loisirs – Mobil-home (article R 111-41 du Code de l'Urbanisme)**

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

### **Habitation Légère de Loisirs - Chalet, bungalow, cabane (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les tentes, yourtes, tipis : ces hébergements dépourvus d'équipement sont assimilables à des Habitations Légères de Loisirs s'ils comportent des équipements intérieurs.

### **Caravane (article R 111-47 du Code de l'Urbanisme)**

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

## INSTALLATION

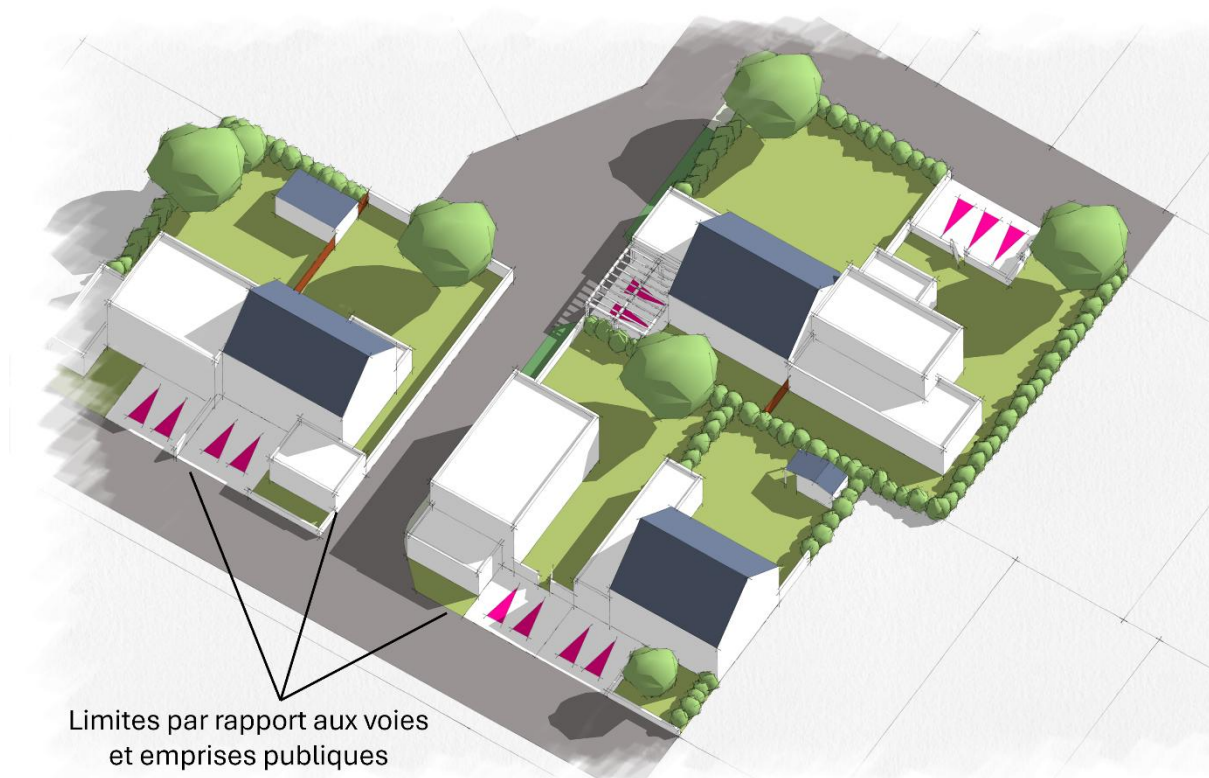
Les installations et travaux divers sont des occupations et utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation. Ils sont définis aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R421-19 et R421-23, ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R421-19, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'article R421-19 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### LIMITE D'EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.



### LOCAL ACCESSOIRE

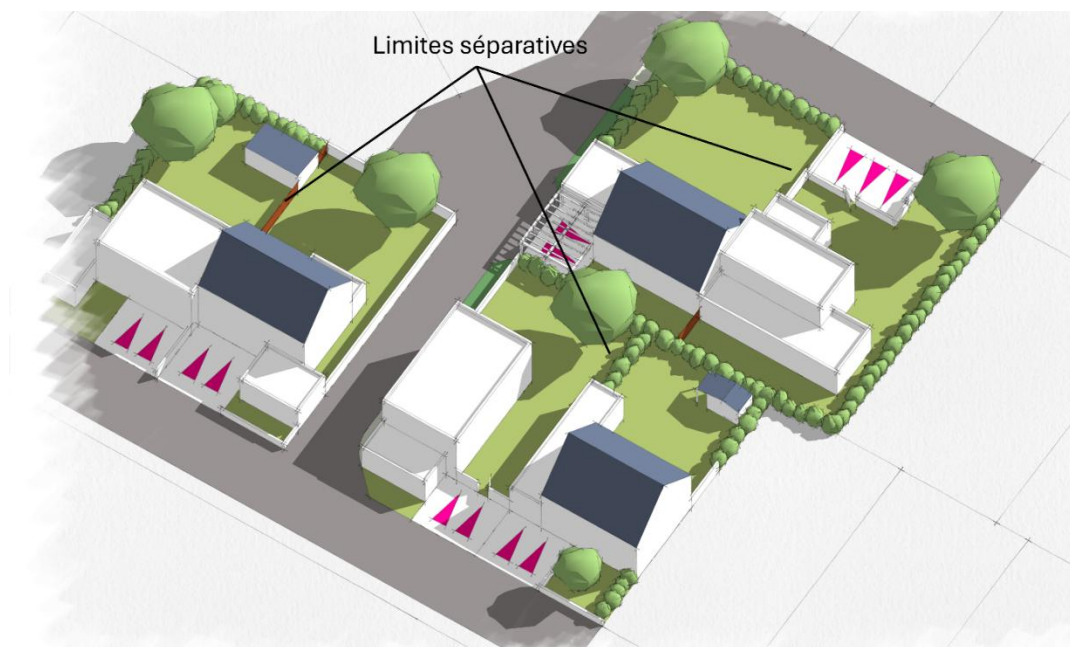
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement et à la même destination que la construction principale.

### LOCAL DE PERMANENCE

Local nécessaire à la présence journalière des responsables et salariés d'une entreprise ou d'une exploitation agricole : bureau, pièce de repos, sanitaires, ...

## LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



## LUCARNE

La lucarne est une ouverture dans la toiture, de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de façade ou au point le plus haut fixées par le PLU.

## OMBRIERE

L'instruction ministérielle du 27 juin 2023 relative à la loi ENR du 10 mars 2023 définit les ombrières comme « des panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit ».

Ce sont des constructions créatrices d'emprise au sol soumises à autorisation d'urbanisme.

## OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Projet d'aménagement qui porte sur la totalité d'un terrain ou d'un secteur afin d'en assurer la cohérence. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les OAP peuvent prévoir des tranches opérationnelles.

## PISCINE

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables aménagé pour la baignade, la natation, etc. Une piscine est créatrice d'emprise au sol. Elle est identifiée comme une annexe lorsqu'elle est détachée de l'habitation mais peut aussi être identifiée comme une extension lorsqu'elle est réalisée en continuité de la construction.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones: **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS.**

### **SURFACE DE PLANCHER**

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

### **RUINE**

La ruine se distingue d'une construction existante. Elle ne peut faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Est considéré comme ruine une construction dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs.

### **TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

### **UNITE FONCIERE**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Voies :** Il s'agit des voies publiques ou privées (y compris 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.

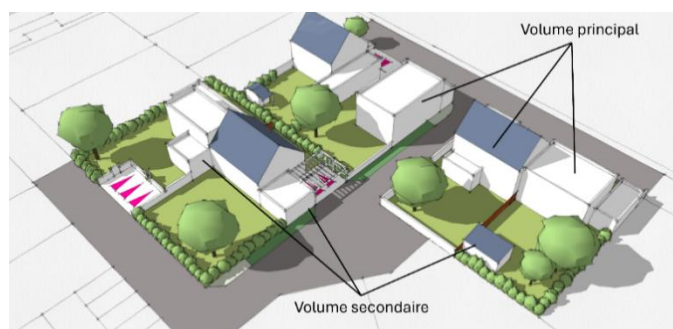
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter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

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

### **VOLUME PRINCIPAL ET VOLUME SECONDAIRE**

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous faitage inférieures à celles du volume principal.



## **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel au règlement graphique interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant règlement graphique du présent PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels règlement graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes et abattages sont possibles uniquement en faveur du Service Régional de l'Archéologie afin d'assurer la protection du patrimoine mégalithique et/ou archéologique.

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 2,5ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### **BOISEMENTS, HAIES BOCAGERES, ALIGEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES**

Les haies, talus, alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique du présent PLU, doivent être préservés.

#### **Les prescriptions liées à cette préservation sont les suivantes :**

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des espèces figurant sur la liste annexée présent règlement, à hauteur de 1 pour 1 en-deçà de 5 arbres abattus ou 2 pour 1 au-delà de 5 arbres abattus, pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.
- Les arbres remarquables doivent être préservés. Tous travaux de nature à porter atteinte à la pérennité de l'arbre sont interdits.

- Aucune construction ni installation ne pourra être autorisée à moins de 5,00m au droit du tronc des arbres isolés et des haies et talus repérés au règlement graphique.
- La création d'un accès vers une unité foncière doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale - et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 2,50 m de large.

## **PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des espèces figurant sur la liste annexée présent règlement.

Tout projet de construction doit prévoir la plantation d'un arbre de haute-tige ou un arbre fruitier pour 200m<sup>2</sup> de terrain non bâti et un arbre par 100m<sup>2</sup> de parking.

**Figurent à l'annexe n°1 du présent règlement la liste des espèces recommandées pour les plantations, ainsi que la liste des espèces exotiques envahissantes proscrites.**

Ces listes doivent être prises en compte dans le cadre des projets de plantation.

Les plantations d'arbres et haies à moins de 2,00m de la limite du réseau public routier départemental ne sont pas autorisées.

## **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

### **Coefficient de pleine terre (CPT) :**

Est considérée comme surface en pleine terre tout espace non construit. Il peut être enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau. Il ne peut pas être couvert d'une surface minérale filtrante ou drainante. Le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). La surface de pleine terre peut également être aménagée (hors surface minérale filtrante ou drainante) afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.

Est soumis au coefficient de pleine terre, tout projet constituant de l'emprise au sol, sauf :

- Les travaux de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination des constructions existantes,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur,
- Les constructions, ouvrages et installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)

## ZONES HUMIDES

Les zones humides doivent être protégées.

Les dispositions ci-après doivent être strictement respectées :

### Sont interdits en zone humide :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus expressément ;
- 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,
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - Boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les possibilités données ci-après ne sauraient être autorisées dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

### Sont autorisés en zone humide, sous réserve de mettre en place la séquence éviter-réduire-compenser\* et de la conformité avec les règles du SAGE :

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont situés en zone Nds, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
  - Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides

- La création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides

**Aucune construction ou installation ne sera autorisée à moins de 5,00m de la limite des zones humides repérées au règlement graphique du présent règlement.**

*Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC)\*. Pour cela, il devra :*

- 1. chercher à éviter le dommage causé ;*
- 2. chercher à réduire l'impact ;*
- 3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne. Dans sa version 2022-2027 :*
  - sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée,*
  - en priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant,*
  - équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.*

*A défaut de réunir ces trois critères, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.*

## **COURS D'EAU ET ESPACES DE FONCTIONNEMENT, SOURCES ET PLANS D'EAU**

Les cours d'eau et les sources identifiés au règlement graphique du présent PLU font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Se reporter aux modalités relatives à la prévention du risque inondation pour connaître les dispositions applicables.

Dans l'espace de fonctionnement des cours d'eau, la création de plan d'eau est interdite, quel que soit l'usage du plan d'eau. En dehors de l'espace de fonctionnement des cours d'eau, la création de plan d'eau est interdite sauf pour des réserves incendie et des ouvrages de régulation des eaux pluviales

## **PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL**

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

- Articles L522- 4, L522-5, L523-1, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine,
- Articles L311-1, L315-1 et R111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L322-3-1 du Code Pénal, livre III 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.

### **PATRIMOINE BATI PRESERVE AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE**

Certains secteurs de patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial sont repérés au règlement graphique. Ils sont préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de rénovation, réhabilitation et/ou extension de ces bâtiments, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les constructions situées dans un périmètre « patrimoine bâti rural », devront avoir une **simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux**. Elles devront **s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site** et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- **Les façades** devront être soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baies.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

- **Les toitures** devront être réalisées avec des matériaux couleur ardoise. Les châssis de toit et les systèmes de captation d'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

**Constructions principales** : les toitures seront à deux pentes réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise naturelle.

**Extensions** : les toitures seront soit à deux pans, soit monopentes et réalisées avec des matériaux de teinte sombre.

Les toits-plats sont également autorisés, sous réserve de s'intégrer aux paysages environnants et sous réserve de former une unité architecturale avec la construction principale. Ils doivent être végétalisés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les façades devront avoir une unité d'aspect (couleur et/ou matériaux) avec le bâtiment qu'elles étendent. Les percements et ouvertures devront respecter la symétrie et la teinte des percements et ouvertures du bâtiment qu'elles étendent.

**Annexes** : les toitures seront soit à deux pans, soit monopentes et réalisées avec des matériaux de teinte sombre. Les toits-plats sont également autorisés, ils doivent être végétalisés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

- **Les lucarnes** devront être plus hautes que larges et devront reprendre la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.
- Pour les opérations d'ensemble, des formes architecturales contemporaines pourront être autorisées.
- Les murets en pierre, fossés et talus doivent-être pris en compte et intégrés au projet.
- **Bâtiments d'intérêt collectif** : les toits terrasse végétalisés ou non ne sont autorisés que pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- **Clôtures** : elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés. Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits. Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur. En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### **PETIT PATRIMOINE BÂTI PRESERVE AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE**

On appelle patrimoine vernaculaire « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques. Ils sont repérés au règlement graphique du présent PLU. Ils sont composés des croix et calvaires, fours, lavoirs et puits existant sur le territoire communal.

Peuvent être concernés :

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

**Principes de préservation à respecter** : ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démolé, sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

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

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément. Ils doivent être menés dans une démarche de mise en valeur des éléments.

## **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS**

### **RECU DU TRAIT DE CÔTE**

La commune de Pénestin est concernée par le recul du trait de côte. Les cartes locales d'exposition du recul du trait de côte sont en cours de réalisation (article 239 de la loi Climat et Résilience). Dans l'attente de ces informations, les données issues

de l'étude de stratégie de gestion du trait de côte menée par la DDTM56 et le CEREMA en 2020 sont intégrées au PLU.

Les zones soumises au recul du trait de côte figurent au règlement graphique. Deux types de zones existantes : celles concernées par un recul à horizon 2050 et celles concernées par un recul à horizon 2100.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2050, conformément à l'article L121-22-1, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées (notamment dans les espaces remarquables du littoral). Aucun espace urbanisé de la commune n'est concerné par le recul du trait de côte.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2100, le PLU ne prévoit pas de disposition particulière. La délimitation de ces zones est donnée à titre d'information.

## **RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Pénestin est concernée par le risque de submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 60cm d'élévation du niveau de la mer.

En application des articles L101-2 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 figure à l'annexe 3 du présent règlement, complétée par le guide d'application du R111-2 du code de l'urbanisme et des cartes de submersion marine +20cm et +60cm.

## **RISQUE D'INONDATIONS PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU ET REMONTEE DE NAPPES**

Pénestin est concerné par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau et remontée de nappe. Des informations à ce sujet sont disponibles en mairie et sur le site internet de Cap Atlantique, rubrique « Eau ».

Figurent au règlement graphique deux types de prescriptions :

- Les zones concernées par les espaces de fonctionnement des cours d'eau, qui correspondent aux zones d'expansion de crue.
- Les chemins de la pluie, qui correspondent aux talwegs qui jouent un rôle de collecte des eaux en cas de précipitation.

Les dispositions s'appliquent :

**Chemins de la pluie :** dans toutes les zones, les constructions, installations et aménagement autorisés devront permettre le libre écoulement des eaux de pluie. Les sous-sols, les caves, les cuvelages étanches sont interdits.

### **Espaces de fonctionnement des cours d'eau :**

- Dans toutes les zones : la réhabilitation pour mise aux normes des bâtiments est autorisée, ainsi que la surélévation des constructions afin de créer un

espace refuge. La hauteur maximale de la construction après surélévation est limitée à 8,00m au faîtage ou au point le plus haut, sous réserve d'une parfaite intégration au paysage environnant. La reconstruction après sinistre n'est pas autorisée si le sinistre est causé par une inondation.

Les constructions et extensions limitées des bâtiments d'équipement et services publics peuvent être autorisées, sous réserve de démontrer l'intérêt général du projet et de démontrer qu'il n'est pas possible de le réaliser en dehors d'une zone inondable.

Les constructions et extensions limitées des bâtiments d'activités économiques peuvent être autorisées, sous réserve de démontrer qu'il n'est pas possible de réaliser le projet en dehors d'une zone inondable.

L'installation des équipements nécessaires aux réseaux publics est autorisée, notamment adduction en eau potable et assainissement des eaux usées (canalisations, bassins tampons, ...).

- En zone agricole et naturelle : l'extension limitée des bâtiments d'activité agricole est autorisée afin de permettre le maintien des activités en place, sous réserve de démontrer qu'une implantation en dehors de l'espace de fonctionnement des cours d'eau n'est pas possible et sous réserve que les constructions, installations et aménagement autorisés permettent le libre écoulement des eaux de pluie. Les sous-sols, les caves, les cuvelages étanches sont interdits.
- En zone urbanisée et à urbaniser : aucune construction nouvelle ni extension de construction existante ne sera autorisée, en dehors de celles mentionnées précédemment. Toutefois, la réalisation d'accès est permise, sous réserve de pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes morbihannaises est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans ces zones, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégorie III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etablissement recevant du public (EPR) de catégorie 1, 2 et 3</li><li>- Habitations collectives et bureaux h&gt;28m</li><li>- Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes</li><li>- Etablissements sanitaires et sociaux</li><li>- Centre de production collective d'énergie</li><li>- Etablissements scolaires</li></ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public</li><li>- Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie</li><li>- Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne</li><li>- Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise</li><li>- Centres météorologiques</li></ul>

## **RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Les cartes et les recommandations applicables figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractations en période sèche. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par l'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives et en appliquant les recommandations qui figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

## **RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DU RADON**

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques son inhalation présente un risque sanitaire pour les personnes. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc.).

A partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présence et 3 : moyenne ou forte.

Le département du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au radon ». La commune de Pénestin est concernée par le risque radon, qualifié en « catégorie 3 – moyenne ou forte » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations.

Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

## **RISQUE D'AFFAISSEMENT**

La commune de Pénestin est concernée par le risque d'affaissement des terrains, dans le secteur de la Mine d'Or.

Dans cette zone, aucun nouveau logement, aucune extension ni annexe aux constructions existantes n'est autorisé.

### **SITES ET SOLS POLLUES**

Une étude de sol visant à évaluer la pollution ou la non-pollution du sol devra être réalisée en préalable à tout projet.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites.

Le tableau ci-dessous liste les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme :

Destination des constructions	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques sont données à l'article 4.1 de chaque zone.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être admise ou imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou urbanistique dans le principe de maintien de la cohérence urbaine et architecturale existante, ou pour des motifs relatifs à la sécurité routière.

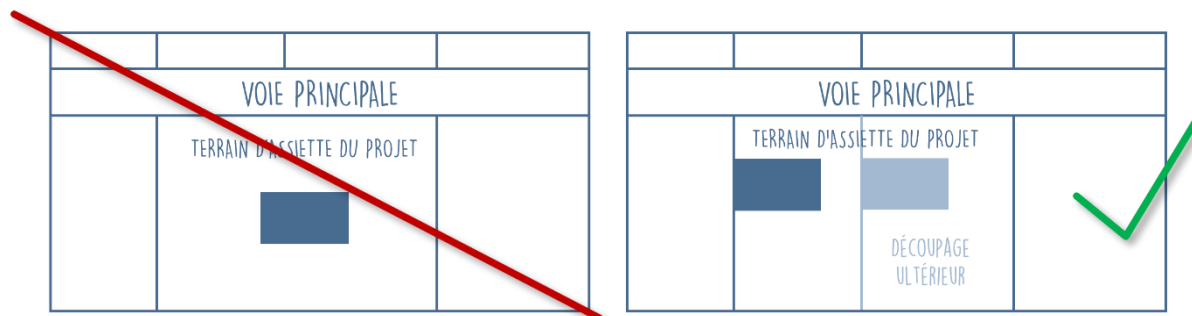
L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet. Elle ne doit pas compromettre non plus les découpages fonciers ultérieurs.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives sont données à l'article 4.2 de chaque zone.

Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairage et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente.

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.



### IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERÊT COLLECTIF

Lorsqu'ils sont autorisés, l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

### IMPLANTATION DES PISCINES

Lorsqu'elles sont autorisées, les piscines doivent être implantées à au-moins 3,00m des limites de voies et emprises publiques et des limites séparatives. Ces distances sont calculées à partir du bassin.

*NB : en zone agricole et naturelle, lorsqu'elles sont autorisées, les piscines doivent être accolées à la construction principale (bassin et margelle).*

## VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol sont données à l'article 4.3 de chaque zone.

Sauf mention expressément fixée par les dispositions particulières de chaque zone, l'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol peut être globalisé et mutualisé entre les lots.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur sont données à l'article 4.4 de chaque zone.

Cependant, Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure dans la limite de 2,00m supplémentaires ou inférieure à celle fixée par les dispositions particulières de chaque zone peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

Sauf mention expressément fixée par les dispositions particulières de chaque zone, la hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Les abris des piscines ne peuvent excéder 3,00m au point le plus haut.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

**Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires et cumulatives aux dispositions du règlement écrit.**

Le PLU identifie 3 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- **Les OAP sectorielles** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité des opérations réalisées.  
Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés au règlement graphique.  
La vocation principale des secteurs soumis à OAP est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- **Les OAP thématiques « continuités écologiques »** : elles portent sur la préservation des milieux naturels de la commune et sur la circulation de l'eau et des espèces.
- **Les OAP thématiques « performance énergétique et développement des énergies renouvelables »** : elle porte sur les enjeux de consommation et de production d'énergie.

Les OAP thématiques s'appliquent à tout le territoire et à tous les projets.

## MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

Toute opération d'aménagement et de construction doit comporter au moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux.

### Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée. Si la répartition n'est pas précisée, elle est à la discrétion du maître d'ouvrage.

Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS
- Les logements conventionnés avec l'ANAH

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'ANRU
- Les logements réservés aux primo-accédants

## SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Un secteur est concerné par une servitude d'attente de projet : le site de l'Espace l'Océan. Aucune construction n'existe sur ce site. Aucune construction supérieure à 5m<sup>2</sup> se sera autorisée.

*Un permis précaire a été accordé sur ce site le 21 octobre 2025 pour un centre opérationnel de bus, pour une durée de 2 ans plus 2 fois 6 mois.*

## 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 territoriale de Cap Atlantique à ce sujet, le règlement du présent PLU utilise plusieurs outils pour encadrer les implantations commerciales

sur le territoire. Ces dispositions sont complétées par celle figurant aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### ▪ **Des périmètres de centralité commerciale**

3 périmètres de centralité commerciale sont identifiés à Pénestin : centralité structurante au bourg, et centralités de proximité à la Mine d'Or et à Tréhiguier. Les nouveaux commerces doivent être implantés en priorité dans ces périmètres.

4 types de commerces se distinguent, selon leur fréquence d'achat :

Fréquence d'achat	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
Armature commerciale	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette, épicerie, coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison, ...

Dans les périmètres de centralité commerciale, les nouvelles implantations commerciales relevant des sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle » prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme, ainsi que les extensions de commerces existants ne sont pas limitées en surface, à l'exception :

- des équipements commerciaux de fréquence d'achat occasionnelle, pour lesquels la surface de plancher générant de la surface de vente est limitée à 300m<sup>2</sup>.
- des équipements commerciaux de fréquence d'achat exceptionnelle seules sont autorisées les extensions ainsi que les opérations visant à la restructuration et à la modernisation de ces équipements commerciaux existants.

#### ▪ **Un périmètre d'implantation commerciale périphérique**

Ce périmètre correspond à une partie de la zone d'activité du Closo.

Sous réserve de justifier que l'implantation dans les périmètres de centralité commerciale n'est possible, les commerces sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions si dessous :

Dans ce périmètre, les nouvelles implantations commerciales sont autorisées sauf celles relevant d'une fréquence d'achat quotidienne. La surface de plancher générant de la surface de vente doit être comprise entre 400m<sup>2</sup> et 5 000m<sup>2</sup>.

L'extension des commerces existants est également possible, sous réserve :

- Pour les commerces de fréquence d'achat quotidienne : qu'elle soit limitée à +10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU pour les équipements commerciaux de fréquence quotidienne.
- Pour les autres types de commerces : que l'emprise au sol totale du commerce soit inférieure à 5 000m<sup>2</sup> après extension.

La création de nouvelle galerie marchande et l'extension de galerie marchande existante est interdite, sauf dans le cas de projets de restructuration de constructions existantes permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants et à condition de ne pas augmenter la surface de vente totale existante des commerces de fréquence d'achat quotidienne au sein des galeries marchandes existantes.

### ▪ **Des linéaires commerciaux**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination autre que « commerces et activités de service » prévue à l'article R151-27 du code de l'urbanisme donnant sur la rue (les rez-de-chaussée donnant à l'arrière ne sont pas concernés). Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

**En dehors des périmètres** de centralité commerciale et d'implantation commerciale périphérique, sont autorisés :

- Dans les zones U du PLU, l'extension des commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher générant de la surface de vente, sans aggraver ni consommation ni artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Dans les zones U du PLU, la restructuration des commerces existants dans le cadre d'opération de renouvellement urbain (sans création de surface de plancher générant de la surface de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 300m<sup>2</sup>, dans la limite de 300m<sup>2</sup> maximum si le projet intègre une extension des surfaces de vente : surface existante + surface projetée)
- Dans les zones U du PLU, toute opération de modernisation d'équipement commercial (sans création de surface de plancher générant de la surface de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 300m<sup>2</sup>, dans la limite de 300m<sup>2</sup> maximum si le projet intègre une extension des surfaces de vente : surface existante + surface projetée).
- Sous réserve des dispositions particulières à la zone dans laquelle ils s'implantent, les espaces de vente directe de produits agricoles, de la mer, de la pêche et salicoles si ceux-ci sont implantés à proximité directe du lieu d'exploitation (y compris au sein de zones agricoles ou naturelles).
- Au sein de la zone d'activité économiques du Clos (Uia), les nouvelles implantations de showrooms et espaces de ventes directes de production accolées au bâtiment de production, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui doit rester accessoire à l'activité productive. L'extension des showrooms et espaces de vente directe de productions déjà existants dont la surface de plancher générant de la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU est limitée à +10% de la surface de plancher existante.

*Les activités concernées par les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales sont les activités commerciales nécessitant un point de vente physique accessible aux particuliers :*

- *Grandes et Moyennes Surfaces*
- *Commerce de détail et artisanat commercial : Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries, ...*
- *Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sports, ...*
- *Hygiène-santé-beauté : parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie, ...*
- *Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage / jardinage, quincaillerie, meubles, brocantes, ...*
- *Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente, ...*
- *Services recevant physiquement leur clientèle : hygiène et beauté (coiffure, institut de beauté, ...), pressing, tatouage, toilettage, téléphonie, agence immobilière, banque / assurance, auto-école, locations et réparations de biens domestiques, photographes, pompes funèbres, ...*
- *Logistique commerciale à destination du client final (Drive, distributeurs, casiers, entrepôt de e-commerce, dark-store et dark-kitchen, ...)*
- *Les activités de vente directe (ou groupement de producteurs) dont le local commercial est indépendant du lieu d'exploitation.*
- *Les concessions automobiles, les stations de distribution de carburants et autres énergies ainsi que les stations de lavage automobile (ouvertes au public) sont des activités répondant à la destination de « l'artisanat et commerce de détail » au sens du code de l'urbanisme et donc concernées par les dispositions du DOO. En revanche, ces activités ne sont pas soumises à une Autorisation d'Exploitation Commerciale, elles ne sont pas concernées par les dispositions du DAACL.*

*Les activités non-commerciales ou ne nécessitant pas de point de vente physique accessible aux particuliers ne sont pas concernées par les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales :*

- *Activités médicales et para-médicales et activités libérales (notaires, avocats, ...)*
- *Activités industrielles ou artisanales productives (fabrication, transformation, BTP)*
- *Commerce de gros (à destination des professionnels et intermédiaires du commerce)*
- *Bureaux et services aux entreprises (comptables, audit, activités scientifiques et techniques, ...)*
- *Hôtellerie et hébergements touristiques (notamment les campings)*
- *Restauration et débit de boissons*
- *Réparation automobile*
- *Commerce non-sédentaire*
- *Cinémas, salles de sports / fitness, bowlings et espaces de loisirs*
- *Pépinières avec espaces de production*
- *Les « showrooms » des activités artisanales et industrielles, sauf si la surface de vente existante ou projetée après extension de l'existant excède 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.*

*Sont considérées comme des « nouvelles implantations » dans le présent document :*

- *La création de nouveaux magasins ou d'ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;*

- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Le déplacement de magasin d'une localisation préférentielle à une autre, sauf au sein d'une même localisation préférentielle,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité et de la fréquence d'achats.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont représentés au règlement graphique. Ils sont identifiés par un chiffre et listés, avec mention du bénéficiaire et de la surface à titre indicatif.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-dessous liste les emplacements réservés figurant au règlement graphique :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
01	Création de voirie	Commune	936 m <sup>2</sup>
02	Extension du cimetière	Commune	1 696 m <sup>2</sup>
03	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Cap Atlantique	1 260 m <sup>2</sup>
04	Aménagement de carrefour	Commune	1 176 m <sup>2</sup>
05	Aménagement de carrefour	Commune	2 078 m <sup>2</sup>
06	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	453 m <sup>2</sup>
07	Aménagement de carrefour	Commune	557 m <sup>2</sup>
08	Aménagement de carrefour	Commune	2 078 m <sup>2</sup>
09	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	92 m <sup>2</sup>
10	Aménagement de carrefour	Commune	1 749 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de carrefour	Commune	202 m <sup>2</sup>
12	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement y compris remorques bateaux	Commune	4 320 m <sup>2</sup>
13	Aménagement d'un passage à faune aquatique sur la D34	Commune	3 467 m <sup>2</sup>
14	Piste cyclable	Commune	6 993 m <sup>2</sup>
15	Piste cyclable	Commune	2 465 m <sup>2</sup>
16	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	7 413 m <sup>2</sup>

## STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants, hors places PMR. Cette disposition s'applique au projet de création et de requalification des aires de stationnement.

### Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules:-

Destination et sous destination de la construction		Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitat</b>	Habitat collectif et intermédiaire	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les deux-roues non motorisés, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
	Habitat individuel	2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement
<b>Commerces et activités de services</b>	Dans le périmètre de centralité commerciale, pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » dont la surface de plancher est inférieure à 300m <sup>2</sup> , il n'est pas imposé de réaliser des places de stationnement. Dans les autres cas, les règles ci-dessous s'appliquent :	
	Commerces de détail	Pour les commerces dont la surface de plancher est >300m <sup>2</sup> : 2 places par tranches de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues non motorisés
	Commerces de gros	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
	Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	Pour les résidences de tourisme : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux-roues non motorisés, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs. Pour les hôtels : 1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises

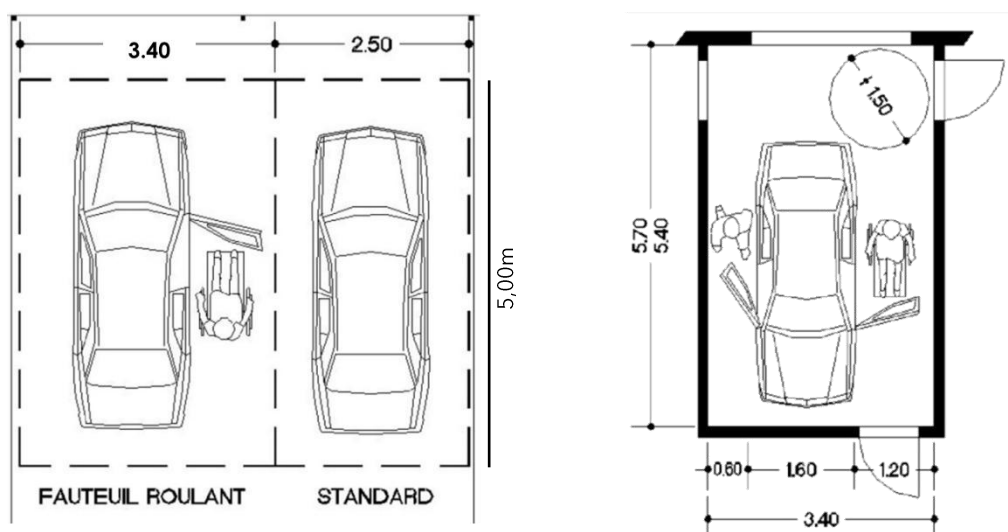
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	60% de la surface de plancher
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire*</b>	Etablissement industriel ou artisanal	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs - de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
	Entrepôts	
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	Equipements sportifs <i>Stade, terrains de sports, salle de sports</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée - de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Lieu de culte	
	Autres lieux recevant du public	

\*Il appartiendra à l'entreprise de justifier lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme de ses besoins de stationnement, au regard de son personnel actuel et à venir et de la clientèle amenée à fréquenter le site.

### Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.



Nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite à réaliser :

- Installations neuves recevant du public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment

### **Recours à la mutualisation :**

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

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 ; un complément peut toutefois être exigé.

### **La mutualisation des places de stationnement ne pourrait être retenue que si les conditions suivantes sont établies :**

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

### **Etablissements Recevant du Public :**

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil. La largeur minimale de l'accès doit être de 3,50m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Tout aménagement ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission ou d'autorisation de voirie auprès du service compétent.

## **VOIRIE**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, cette largeur peut être réduite.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Voir ci-après modalité de gestion des déchets.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **RESEAU ELECTRIQUE**

Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage. Les raccordements électriques non soumis à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande de permission de voirie ou d'accord technique.

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être prioritairement réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Les dispositions concernant l'eau potable sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable, annexé au PLU.

Tous les raccordements ou projets de rétrocession aux domaines publics seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité.

Tout aménagement ou toute construction autorisé(e) qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les dispositions concernant l'assainissement des eaux usées sont détaillées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU.

Tous les raccordements, déversement ou projet de rétrocession des réseaux au domaines publics seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité.

### Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques 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 et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel par le sol conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux usées traitées d'un système d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel communal devra faire l'objet d'une autorisation de rejet par la commune.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la

collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

#### Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux usées traitées d'un système d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel communal devra faire l'objet d'une autorisation de rejet par la commune.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les dispositions concernant l'assainissement des eaux pluviales sont détaillées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Tous les raccordements, déversement ou projet de rétrocession des réseaux au domaines publics seront soumis à l'application des termes du règlement de service

public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité.

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les projets dans les zones U et AU, et aux projets portant entraînant une imperméabilisation des sols supérieure à 1/3 d'ha dans les zones A et N :

Le principe général est que **les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'échelle de l'opération.**

La gestion se fait prioritairement à la parcelle, l'unité foncière ou l'échelle de l'opération par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation<sup>1</sup> générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites. En phase de chantier des exceptions pourront être accordées par CAP atlantique sous réserve des possibilités du réseau existant et du respect des prescriptions techniques et des procédures transmises au pétitionnaire.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou de régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont dimensionnés :

- pour une pluie d'occurrence défini au zonage eaux pluviales joint en annexe
- avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation maximum à 3 litres/secondes/hectares visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle, le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée ou bien imperméabilisable à termes qui seraient raccordées sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées uniquement.

Dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eaux destinées à la consommation humaine (EDCH), la réglementation liée à la réutilisation des eaux non conventionnelles (eaux de pluie issues des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques a évolué. Depuis le 12 juillet 2024, les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises notamment pour l'arrosage d'espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Cependant, ce type de pratique ne peut être mis en œuvre que lorsque la qualité

---

<sup>1</sup> Imperméabilisation : sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs

de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers du bâtiment, en empêchant notamment toute pollution du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux) et en limitant les risques liés au stockage d'eau (prolifération des moustiques, etc.).

### **GESTION DES DECHETS**

Le projet devra assurer que la gestion des déchets puisse être mise en œuvre correctement (applications des recommandations techniques de Cap Atlantique relatives au stockage et à la collecte des différents déchets).

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

La zone U correspond aux zones à vocation principale d'habitat, relativement dense, en ordre continu, et activités compatibles avec l'habitat dans le bourg et les villages.

Pour des raisons de hauteurs de construction, elle comprend les secteurs :

- **Uaa** : correspondant aux parties anciennes du bourg
- **Uab** : correspondant aux parties anciennes de Tréhiguier, Haut Pénestin, Kerfalher, Kerlieu et Couarne
- **Uac** : correspondant aux parties anciennes de Brancelin et Trégorvel

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités de **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ua :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autre hébergement touristique Commerce de gros
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Locaux techniques et industriels des administrations	

	publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public	publiques et assimilées	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Industrie Entrepôt

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES** précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les activités artisanales, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de

### MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

L'implantation en retrait peut être autorisée pour une meilleure intégration du projet. Dans ce cas, le retrait maximum devra s'apparenter à la trame urbaine avoisinante.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées sur au-moins une limite séparative, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)
Uaa	9,00m	4,00m	13,00m
Uab	7,00m	4,00m	11,00m
Uac	4,00m	4,00m	9,00m

#### En tous secteur :

La hauteur maximale des extensions est fixée à :

Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut (toiture monopente)	Acrotère
7,00m	5,00m	4,00m

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut (toiture monopente)	Acrotère
7,00m	4,00m	4,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Les projets doivent être conçus dans une logique d'optimisation de l'espace.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions** devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux. Elles devront s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

**Les toitures** devront être réalisées avec des matériaux couleur ardoise. Les châssis de toit et les systèmes de captation d'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

**Constructions principales :** les toitures seront à deux pentes réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise naturelle.

**Extensions :** les toitures seront soit à deux pans, soit monopentes et réalisées avec des matériaux de teinte sombre.

Les toits-plats sont également autorisés, sous réserve de s'intégrer aux paysages environnants et sous réserve de former une unité architecturale avec la construction principale. Ils doivent être végétalisés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les façades devront avoir une unité d'aspect (couleur et/ou matériaux) avec le bâtiment qu'elles étendent. Les percements et ouvertures devront respecter la symétrie et la teinte des percements et ouvertures du bâtiment qu'elles étendent.

**Annexes :** les toitures seront soit à deux pans, soit monopentes et réalisées avec des matériaux de teinte sombre. Les toits-plats sont également autorisés, ils doivent être végétalisés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public

**Les façades** seront soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baies.

**Les lucarnes** devront reprendre la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture dans l'environnement proche.

Pour les opérations d'ensemble, des formes architecturales contemporaines pourront être autorisées.

**Bâtiments d'intérêt collectif :** les toits terrasse végétalisés ou non ne sont autorisés que pour les bâtiments d'intérêt collectif.

## **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

**En secteurs Ua** : le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 20% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

La zone U correspond aux zones à vocation principale d'habitat, dans les secteurs pavillonnaires agglomérés.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** : correspondant aux tissus pavillonnaires sans caractère marqué des espaces urbanisés
- **Ubb** : correspondant aux tissus pavillonnaires sans caractère marqué des espaces urbanisés, dont les règles de hauteur diffèrent
- **Ubc** : correspondant à l'Espace Océan, site concerné par une servitude d'attente de projet
- **Ubl** : correspondant complexe sportif du Petit Breton

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités de **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ub :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails	Autre hébergement touristique Commerce de gros

		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Industrie Entrepôt

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

#### En tous secteurs :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

#### En secteur Ubl :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les activités artisanales et industrielles, les entrepôts, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES** précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

#### **En secteur Ubl :**

- Les constructions nécessaires à la vie collective, sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement. Les loges de gardien ne doivent pas excéder 35m<sup>2</sup> de surface de plancher et être intégrées dans le volume de la construction.
- Les constructions et installations, sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de

#### **MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou avec un retrait d'1,00m minimum. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales comme les annexes avec une hauteur au sommet de façade inférieure ou égale à 4,00m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1.90m.

Dans le cas contraire, la distance minimale à respecter est la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00m de la limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions des constructions est fixée comme suit, calculée par rapport à la surface de l'unité foncière :

Secteurs	Uba, Ubb et Ubc	Ubl
<b>En espace proche du rivage</b>	30%	-
<b>Hors espace proche du rivage</b>	50%	60%

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

##### En espaces proches du rivage :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
<b>Uba et Ubb</b>	4,00m	4,00m	9,00m	5,00m

##### En dehors des espaces proches du rivage :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
<b>Uba et Ubc</b>	6,00m	6,00m	11,00m	8,00m
<b>Ubb</b>	4,00m	4,00m	9,00m	5,00m
<b>Ubl</b>	12,00m			

##### En tous secteurs :

La hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
<b>Uba, Ubb et Ubc</b>	4,00m	4,00m	7,00m	5,00m

Dans le cas de construction existante dont la hauteur est inférieure à 7,00m au faîtage ou 5,00m au point le plus haut, les extensions de ces constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction qu'elles étendent, mesurée au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Les projets doivent être conçus dans une logique d'optimisation de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions** devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux. Elles devront s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

**Les toitures** devront être réalisées avec des matériaux de teinte sombre. Les châssis de toit et les systèmes de captation d'énergie solaire doivent être de couleur sombre

**Les façades** seront soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baies.

**Extensions et annexes** : elles doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.

Pour les opérations d'ensemble, des formes architecturales contemporaines pourront être autorisées.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

#### **En tous secteurs :**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

**En secteur Uba et Ubb :**

Les surfaces privées non-bâties autres que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>.

**6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 30% de l'unité foncière concernée par le projet.

**6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

**ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

**SECTION 3 :**

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>

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

La zone U<sub>c</sub> correspond secteur déjà urbanisé (SDU) de Kerlay-Kervraud, au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, destiné à l'habitat, l'hébergement et les services publics. Les nouvelles constructions ne sont autorisées que dans le périmètre bâti du SDU.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**(zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone U<sub>c</sub> :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>		Logement Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>			Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs

		administrations publiques et assimilées	Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'hébergement et de services publics, à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du périmètre bâti du secteur déjà urbanisé.
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de

### **MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou avec un retrait d'1m minimum. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales comme les annexes avec une hauteur au sommet de façade inférieure ou égale à 4m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1.90m.

Dans le cas contraire, la distance minimale à respecter est la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m de la limite séparative.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
Uc	4,00m	4,00m	9,00m	5,00m

La hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
Uc	4,00m	4,00m	7,00m	5,00m

Dans le cas de construction existante dont la hauteur est inférieure à 7,00m au faîtage ou 5,00m au point le plus haut, les extensions de ces constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction qu'elles étendent, mesurée au point le plus haut.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Les projets doivent être conçus dans une logique d'optimisation de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

**Les constructions** devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux. Elles devront s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

**Les toitures** devront-êtré réalisées avec des matériaux couleur ardoise. Les châssis de toit et les systèmes de captation d'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

**Les façades** seront soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baies.

**Extensions et annexes** : elles doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les opérations d'ensemble, des formes architecturales contemporaines pourront être autorisées.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les surfaces privatives non-bâties autres que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 30% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

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

La zone Un correspond à des noyaux bâtis dispersés considéré comme de l'urbanisation diffuse, ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Zone inconstructible, seules les extensions et annexes accolées aux habitations existantes sont autorisées.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**(zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Un :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>		Logement Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>			Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Lieux de culte Autres équipements recevant du public	Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU de 2025, ainsi qu'une annexe, à condition :
  - que l'emprise au sol cumulée extension+annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03/01/1986) pour les constructions antérieures à cette loi.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
  - qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine ;
  - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
  - que l'annexe soit accolée à la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique.
- Les ouvrages spécifiques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Tous les aménagements nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des bassins, réseaux et chemins d'exploitation des réseaux, y compris les affouillements et exhaussements permettant leurs créations et les chemins d'accès associés, dès lors qu'ils contribuent à maintenir en service les équipements qui assurent la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions et constructions autorisées doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions et constructions autorisées doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes autorisées est fixée à l'article 2.2 de la présente section.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des extensions et annexes autorisées est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
Un	4,00m	4,00m	7,00m	5,00m

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Les projets doivent être conçus dans une logique d'optimisation de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions** devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux. Elles devront s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

**Les toitures** devront être réalisées avec des matériaux couleur ardoise. Les châssis de toit et les systèmes de captation d'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

**Les façades** seront soit blanches, soit de ton bois ou pierre sauf pour les menuiseries ou les encadrements de baie.

**Extensions et annexes** : elles doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 40% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Les surfaces privatives non bâties doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

La zone Ui correspond aux zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles de la commune. Elle comprend les secteurs :

- **Uia** : zone d'activité économique du Clos. Zone urbanisée, destinée aux activités économiques. Elle correspond à la zone d'activités économiques du Clos à vocation principale d'artisanat et de services. Certains commerces sont autorisés dans la partie Ouest, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques en matière de gestion des implantations commerciales.
- **Uib** : correspondant à une zone d'activités commerciales située dans le bourg. Zone urbanisée, destinée aux activités économiques. Elle correspond à un site économique accueillant des activités commerciales (supermarché notamment).

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités de **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ui :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Logement Hébergement	
Commerces et activités de services		Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil	Autre hébergement touristique

		d'une clientèle Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Autres équipements recevant du public		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>		Industrie Bureau Entrepôt Cuisine dédiée à la vente en ligne	Centre de congrès et d'exposition

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations et avec les activités autorisées dans la zone.
- Les activités commerciales et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones et dans les OAP.
- Les activités artisanales et industrielles, sauf celles relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### En secteur Uia :

- La construction de bureaux à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale, artisanale ou industrielle déjà présente dans la zone.
- La construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale, artisanale ou industrielle déjà présente dans la zone.
- Les constructions à usage de local de permanence à condition qu'il n'en existe pas déjà un et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Sa surface de plancher est limitée à 35m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, sauf réglementation spécifique applicable aux installations classées pour l'environnement.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations doit se faire en retrait d'au-moins 3,00m par rapport aux zones à vocation principale d'habitat.

L'implantation des installations classées pour l'environnement doit respecter la réglementation spécifique à ce type d'activités.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

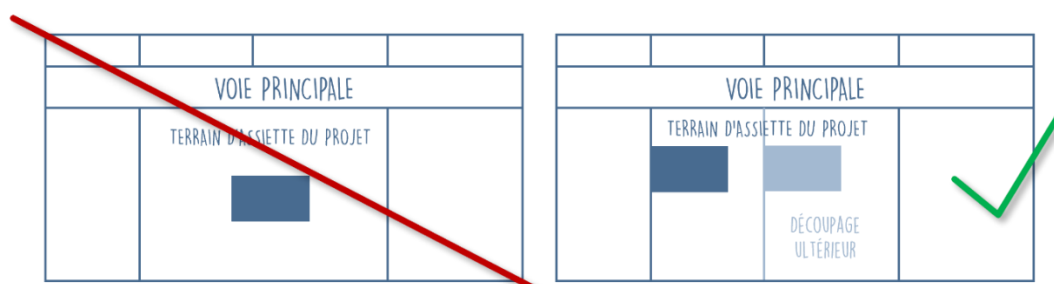
#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Point le plus haut
Ui	9,00m	9,00m	12,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

L'implantation des constructions et installations doit permettre d'optimiser le foncier : elle ne doit pas compromettre les découpages fonciers ultérieurs et le désenclavement des parcelles attenantes.



## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les volumes des constructions seront simples et devront permettre de différencier les usages de certains bâtiments (production, accueil, bureaux, ...), afin d'éviter la monotonie architecturale. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellon ou en bac acier. Les bardages seront orientés verticalement. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teintes, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise, ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries. Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats ou dans des teintes à albédo élevé (toitures blanches).

Le stockage lié à l'activité devra être aménagé dans la construction ou au minimum accolé à une des façades, sur le pan non visible depuis la voie intérieure de l'opération. Si l'aire de stockage n'est pas entièrement intégrée à la construction, celle-ci devra être organisée et habillée par un écran végétal.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de :

- Grillage en treillis gris ou vert à mailles soudées d'une hauteur de 2m maximum, accompagné de végétation mixte : haie arbustive, massif arbustif, plantes grimpances.
- Mur de pierre ou enduit, d'une hauteur de 1,20m maximum
- Une bande engazonnée ou de couvre-sol, d'une largeur de 2,50m minimum
- Un merlon d'une hauteur de 0,80m maximum, planté d'arbres et/ou d'arbustes.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques, les brise-vue en plastique ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 20% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Les espaces libres de toute occupation doivent être prioritairement traités en espace vert, de préférence en pleine terre. Les surfaces non bâties doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

La zone UL correspond aux activités d'hébergement touristique. Elle est composée des secteurs suivants :

- **ULa** : correspondant aux campings et villages vacances professionnels situés en continuité d'urbanisation. Ces secteurs ne peuvent inclure des parcelles privatives non professionnelles du tourisme.
- **ULd** : correspondant aux zones de camping-caravaning sur parcelles privatives, créées dans le cadre du remembrement de 2008.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone UL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>		Restauration Autre hébergement touristique	Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Autres équipements recevant du public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

#### **En zone ULa :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à l'activité d'hébergement de plein air (restaurant, services, piscines, bâtiments de stockage, bureau, ...).
- Les installations d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics.
- Le camping et le caravanning.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et d'une bonne insertion dans le site.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnants ainsi qu'aux paysages, les affouillement et exhaussement de sol s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### **En zone ULd :**

- Les habitations légères de loisirs ayant été régulièrement édifiées.
- Une caravane ou le stationnement d'un camping-car par parcelle. Le stationnement d'une caravane par unité foncière est limité sur la période allant du 1 juin au 30 septembre, sous réserve d'être immatriculée. En dehors de cette période, les caravanes ne peuvent être stationnées ou stockées sur les terrains.
- Des tentes, yourtes, tipis sans équipement intérieur.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

<b>Secteurs</b>	<b>Sommet de façade</b>	<b>Acrotère</b>	<b>Point le plus haut</b>
<b>Habitations légères de loisirs</b>	2,50m	3,50m	6,00m
<b>Autres constructions</b>	4,50m	9,00m	4,50m

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Sans objet.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec le paysage.

Les façades ne pourront recevoir qu'une seule couleur en dehors des menuiseries.

## **TRAITEMENT DES CLOTURES**

### **En tous secteurs :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierres existants et prendre en compte les talus et les fossés.

Elles sont constituées de matériaux naturels et de conception légère (panneaux de bois, ganivelles, osier, piquets de châtaigner, etc.).

Elles peuvent être doublées d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,50m en limite de voies et emprises publiques.

En limite de zone naturelle et agricole elles doivent être constituée d'une haie, participant à l'intégration paysagère de l'activité.

### **En zone ULd :**

En limite des voies communales et départementales, les zones de camping-caravaning doivent être masquées par un écran végétal de 2,00m de haut.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 50% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **En secteur ULd :**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les voiries et stationnements doivent être réalisés avec des matériaux perméable (sable compacté, graviers, dalles, ...).

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

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

La zone Up correspond aux secteurs dédiés aux activités portuaires. Elle comprend les zones :

- **Upa** : correspondant aux activités portuaires à terre et sur la Vilaine.
- **Upb** : correspondant aux activités portuaires et de stockage existantes, à Tréhudal.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Up :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

#### **En tous secteurs :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans, sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement.
- Les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux activités portuaires.

#### **En zone Upb :**

- Le stockage de bateaux et de matériel.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade	Point le plus haut
Upa	6,00m	8,00m
Upb	5,00m	8,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Sans objet.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec le paysage.

**Les façades** des constructions devront s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère adaptée à l'ambiance maritime. Il est recommandé l'utilisation de matériaux compatibles avec l'eau de mer. L'utilisation de bardage posé dans le sens de la hauteur est fortement encouragée. Les arrêtes d'angle seront de la même couleur que le bardage. Les ouvertures devront respecter une certaine symétrie.

**Les toitures** des bâtiments seront à deux pans avec de préférence l'utilisation de tôle ondulée composite ou acier galvanisé, couleur gris ou noir. Le bac acier et autres types de revêtements sont déconseillés. Il est fortement recommandé de concevoir des toitures pouvant accueillir des panneaux solaires photovoltaïques. Les extensions pourront-être à deux pans ou monopentes.

## **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillages simple sur poteaux métalliques ou bois, doublées de végétation. La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques, les brise-vue en plastique ainsi que les grillages seuls sans accompagnement végétal.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 20% de l'unité foncière concernée par le projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les voiries et stationnements doivent être réalisés avec des matériaux perméable (sable compacté, graviers, dalles, ...).

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

La zone 1AU correspondent aux secteurs de développement de l'urbanisation du bourg. Elle comprend les secteurs :

- **1AUa** : correspondant au secteur de Toulprix.
- **1AUb** : correspondant aux secteurs des Pluviers et de Moulin.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités de **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**(zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 1AU :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autre hébergement touristique Commerce de gros
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	

	santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Industrie Entrepôt

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES** précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les activités artisanales et industrielles, les entrepôts, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de

### MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou avec un retrait d'1,00m minimum. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales comme les annexes avec une hauteur au sommet de façade inférieure ou égale à 4,00m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1.90m.

Dans le cas contraire, la distance minimale à respecter est la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00m de la limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

<b>Secteurs</b>	<b>Sommet de façade</b>	<b>Acrotère</b>	<b>Faîtage (toiture à 2 pentes)</b>	<b>Point le plus haut</b>
<b>1AUa</b>	9,00m	6,00m	13,00m	8,00m
<b>1AUb</b>	6,00m	6,00m	11,00m	6,00m

La hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à :

<b>Secteurs</b>	<b>Sommet de façade</b>	<b>Acrotère</b>	<b>Faîtage (toiture à 2 pentes)</b>	<b>Point le plus haut</b>
<b>1AUa et 1AUb</b>	4,00m	4,00m	9,00m	5,00m

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Les projets doivent être conçus dans une logique d'optimisation de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions** devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux. Elles devront s'inscrire dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

#### **En tous secteurs :**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 30% de l'unité foncière concernée par le projet.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

La création d'espaces verts communs récréatifs doit respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

La zone 2AU correspond au secteur de développement de l'urbanisation du Clos de Joursac. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 2AU :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensable au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

#### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Sans objet

#### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à dominante agricole.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres sur le long terme (espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique).
- **Ab** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles. Le secteur Ab concerne notamment les abords de l'enveloppe urbaine du bourg.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Aa :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>		Logement	Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros

			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

En zone Ab, les constructions et installations relevant des activités des exploitations agricoles et forestières sont autorisées sous conditions. Les constructions et installations relevant des autres sous-destinations sont autorisées dans les mêmes conditions qu'en zone Aa.

## **ARTICLE 2: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

#### **En tous secteurs :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, forestière ou aquacole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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.
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont

interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

- Les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone.
- 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 d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles 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 principale de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

#### **En espaces proches du rivage et en zone Ab :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

##### **En secteur Aa :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, y compris 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.
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
  - que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) et sous réserve de respecter les dispositions des articles L121-8 et L121-10 du code de l'urbanisme ;
  - que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporte pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
  - En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.
- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants repérés au règlement graphique, présentant un intérêt architectural et nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestière 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 ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

#### **En espaces proches du rivage :**

- L'extension des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique, ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable et la réalisation d'aménagement liés au déploiement des réseaux numériques, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.

#### **En tous secteurs :**

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

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*

- L'extension des habitations existantes, ainsi qu'une annexe, à condition :
  - que l'emprise au sol cumulée extension+annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03/01/1986) pour les constructions antérieures à cette loi.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
  - qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine ;
  - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
  - que l'annexe soit accolée à la construction principale.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Les constructions à usage d'activité doivent respecter un recul d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant sur les planches graphiques du présent règlement.

Les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

Les autres constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées à au-moins 3,00m des limites séparatives.

Les extensions et les annexes des habitations existantes doivent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des extensions et annexes aux habitations existantes est fixée au 2.2 précédent.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas réglementée.

La hauteur des logements de fonction autorisés est limitée à 4,00m au sommet de façade et 9,00m au faîtage (toiture à 2 pentes).

Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes et annexes autorisées est fixée comme suit :

Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
4,00m	4,00m	7,00m	5,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou pierre, en bois ou enduite.

Les toitures seront de couleur sombre.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone agricoles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures des terrains d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

Les clôtures doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac/Ao

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

La zone Ac/Ao correspond aux secteurs de la commune dédiés à la production aquacole.

Elle comprend les secteurs :

- **Ac** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine terrestre de la commune.
- **Ac1** : correspondant au secteur de repli des activités conchylicoles de Loscolo.
- **Ao** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine public maritime.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ac et Ao :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>		Exploitation agricole	Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros

			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

#### **En secteur Ac et AcI :**

- 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 édiflée régulièrement.
- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35m<sup>2</sup> dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- 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, mise en marché 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 20m<sup>2</sup> dans le cas d'établissement de plus faible importance.

#### **En secteur Ao :**

- Les cales, les bouchots, les tables de cultures, les installations nécessaires au pompage, les terres-pleins.
- 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 des bassins insubmersibles et des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions limitées des bassins insubmersibles et des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- 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, mise en marché 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 20m<sup>2</sup> dans le cas d'établissement de plus faible importance.

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à au-moins 5,00m des autres voies et emprises publiques.

Elles peuvent exceptionnellement être implantées en limite de voies et emprises publiques, s'il est démontré qu'une implantation en retrait n'est pas possible (contraintes foncières notamment).

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **En secteur Ac et Ao :**

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

##### **En secteur AcI :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

<b>Secteurs</b>	<b>Sommet de façade</b>	<b>Acrotère</b>	<b>Faîtage (toiture à 2 pentes)</b>	<b>Point le plus haut</b>
<b>Ac et AcI</b>	6,00m	4,00m	8,00m	6,00m

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues. Il sera privilégié l'utilisation de matériaux naturels à faible impact environnemental.

**Les façades** des constructions devront s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère adaptées à l'ambiance maritime.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux naturels à faible impact environnementale compatibles avec l'eau de mer. L'utilisation d'un bardage bois posé dans le sens de la hauteur est fortement encouragé. Les arrêtes d'angle seront de la même couleur que le bardage. Les ouvertures devront respecter une certaine symétrie.

**Les toitures** des bâtiments seront à deux pans avec de préférence l'utilisation de tôle ondulée composite ou acier galvanisé, couleur gris ou noir. Le bac acier et autres types de revêtements sont déconseillés.

Il est fortement recommandé de concevoir des toitures pouvant accueillir des panneaux solaires photovoltaïques. Les extensions pourront être à deux pans ou monopentes. Seules les annexes pourront être à toit-plat éventuellement végétalisé, sous réserve d'une bonne intégration avec le bâtiment principal.

La structure des **châssis des bassins** sera réalisée dans un matériau inaltérable d'une couverture couleur unie.

**Le stockage lié à l'activité** devra être aménagé dans la construction ou au minimum accolé à une des façades, sur le pan non visible depuis la voie intérieure de l'opération. Si l'aire de stockage n'est pas entièrement intégrée à la construction, celle-ci devra être organisée et habillée par un écran végétal ou masqué par un élément architectural.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone conchylicole doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation conchylicole, et à moins de 150m des habitations existantes.

En limite de voies et emprises publiques, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00m de hauteur et seront constituées d'un des dispositifs suivants :

- Grillage en treillis gris ou vert à maille soudée accompagné de végétation mixte (haie arbustive, massif arbustif, plantes grimpantes, ...).
- De brises-vues (ganivelles, panneaux de bois, canisses, roseaux), à l'exception de la brande.
- D'une haie arbustive.
- D'une bande engazonnée ou de couvre-sol avec bastaings ou potelets bois.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

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

La zone Na correspond aux secteurs de la commune à dominante agricole ou naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Na :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>		Exploitation agricole Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>		Logement	Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, extensions de construction existante, installations ou changements de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- L'ouverture de carrière et de mines ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- 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 d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles 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 principale de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- L'extension des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- 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, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore, ...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station d'épuration, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement, ...) 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 possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDNPS.*
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU de 2025, ainsi qu'une annexe, à condition :
  - que l'emprise au sol cumulée extension+annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03/01/1986) pour les constructions antérieures à cette loi.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
  - qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine ;
  - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
  - que l'annexe soit accolée à la construction principale.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à au-moins 5,00m des autres voies et emprises publiques.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

Les extensions et les annexes des habitations existantes doivent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des extensions et annexes aux habitations existantes est fixée au 2.2 précédent.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas réglementée.

Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes et annexes autorisées est fixée comme suit :

Sommet de façade	Acrotère	Faîtage (toiture à 2 pentes)	Point le plus haut
4,00m	4,00m	7,00m	5,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou pierre, en bois ou en maçonnerie enduite.

## **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Les clôtures doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Dans la bande des 100m du rivage, les clôtures doivent être constituées de piquets de châtaigniers, grillage à mouton ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

### **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nds

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

La zone Nds correspond aux Espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme).

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nds :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>		Exploitation agricole	Exploitation forestière
<b>Habitation</b>		Logement	Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle

			Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 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 installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - A la sécurité maritime et aérienne,
  - A la défense nationale,
  - A la sécurité civile,
  - Au fonctionnement des aérodromes,
  - Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

En application du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les conditions prévues l'article L121-24 du code de l'urbanisme les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
  - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés
- 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.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

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

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Sur la partie maritime, les zones de mouillage (aménagement et entretien) soumises à leur réglementation spécifique.

En application de l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1<sup>o</sup> de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont

souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à au-moins 5,00m des autres voies et emprises publiques.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 3,00m au sommet de façade.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Non réglementé.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout 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.

Lorsqu'autorisées, les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou pierre, en bois ou en maçonnerie enduite.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Les clôtures doivent être constituées d'un des dispositifs suivants :

- Haies d'essences locales,
- Grillage simples noués légers sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80m de hauteur, sauf murs existants de hauteur différente,
- Ganivelles sur les massifs dunaires et système de maintien des dunes (type geotextile).

Dans la bande des 100m du rivage, les clôtures doivent être constituées de piquets de châtaigniers, grillage à mouton ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

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

La zone NL correspond aux secteurs dédiés aux activités légères de loisirs, aux activités d'hébergement touristique et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

A titre exceptionnel, ces zones permettent l'extension des bâtiments existants dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone NL comprend les secteurs :

- **NLa** : correspondant aux activités légères de loisirs de la zone du Petit Breton
- **NLb** : correspondant aux terrains aménagés pour le camping
- **NLc** : correspondant aux centres de vacances
- **NLe** : correspondant à l'aire de stationnement des camping-cars
- **NLgv** : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone NL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Hôtel

		Autre hébergement touristique	Cinéma
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

#### **En zones NLa :**

- Les aménagements légers dédiés aux activités sportives et de loisirs.

#### **En zones NLb et NLc :**

En dehors de la bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage :

- L'extension des bâtiments existant relevant de la sous-destination « autre hébergement touristique », sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03/01/1986) pour les constructions antérieures à cette loi.
- et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les installations et ouvrages nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### **En zone NLe :**

- Les installations et ouvrages nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### **En zone NLgv :**

- L'extension des bâtiments existant relevant de la sous-destination « locaux techniques des administrations publiques et assimilées », sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu existant à la date d'approbation du PLU et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les installations et ouvrages nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Les dispositions du chapitre 2.2 de la section 1 réglementent l'emprise au sol des constructions.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

L'extension du bâtiment d'activité ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Non réglementé.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux.

##### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Les clôtures doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Dans la bande des 100m du rivage, les clôtures doivent être constituées de piquets de châtaigniers, grillage à mouton ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nst

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

La zone Nst correspond aux aires naturelles de stationnement situées en dehors des espaces remarquables du littoral.

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**(zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les **PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS** et notamment le risque de submersion marine, de recul du trait de côte ou d'inondation. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nst :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole</b>			Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>			Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre hébergement touristique Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Hôtel Cinéma
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

			Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les aménagements légers et réversibles nécessaires au stationnement des véhicules motorisés, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.
- Tous les aménagements nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des bassins, réseaux et chemins d'exploitation des réseaux, y compris les affouillements et exhaussements permettant leurs créations et les chemins d'accès associés, dès lors qu'ils contribuent à maintenir en service les équipements qui assurent la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

Sans objet

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Sans objet

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes pour la faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Les clôtures doivent respecter les plantations (haies et boisements), murets de pierre existants et prendre en compte les talus et fossés.

Les brises-vues en matière plastique ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), les grillages seuls sans accompagnement végétal et les plaques de bétons supérieures à 0,50 m sont interdits.

Les brises-vues de type naturel (ganivelles, canisses, roseaux, à l'exception de la brande) sont autorisés. Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Dans la bande des 100m du rivage, les clôtures doivent être constituées de piquets de châtaigniers, grillage à mouton ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à la **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

### **SECTION 3 :**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# ANNEXES

## ANNEXES 1 : PALETTE PAYSAGERE

### Espèces exotiques envahissantes proscrites dans le cadre de plantations :

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, la plantation d'espèces exotiques envahissante est interdite.

### Liste des plantes invasives avérées :

<i>Allium triquetrum</i> - Ail triquètre	<i>Laurus nobilis</i> - Laurier-sauce
<i>Azolla filiculoides</i> - Azolle fausse-fougère	<i>Lemna minuta</i> - Lentille d'eau minuscule
<i>Baccharis halimifolia</i> - Baccharis à feuilles d'halinium	<i>Ludwigia peploides</i> - Jussie faux-pourpier
<i>Bidens frondosa</i> - Bident à fruits noirs	<i>Ludwigia uruguayensis</i> - Jussie à grandes fleurs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> - Griffes de sorcière à feuilles en sabre	<i>Myriophyllum aquaticum</i> - Myriophylle aquatique
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i> - Griffes de sorcière sensu lato	<i>Paspalum distichum</i> - Paspale à deux épis
<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i> - Griffes de sorcière hybride	<i>Polygonum polystachyum</i> - Renouée à nombreux épis
<i>Carpobrotus edulis</i> - Griffes de sorcière	<i>Prunus laurocerasus</i> - Laurier-cerise
<i>Cortaderia selloana</i> - Herbe de la Pampa	<i>Reynoutria japonica</i> - Renouée du Japon
<i>Crassula helmsii</i> - Crassule de Helms	<i>Reynoutria x bohemica</i> - Renouée de Bohême
<i>Egeria densa</i> - Egérie dense	<i>Rhododendron ponticum</i> - Rhododendron pontique
<i>Heracleum mantegazzianum</i> - Berce du Caucase	<i>Senecio cineraria</i> - Cinéraire maritime
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> - Hydrocotyle à feuilles de renoncule	<i>Spartina alterniflora</i> - Spartine à feuilles alternes
<i>Impatiens glandulifera</i> - Balsamine de l'Himalaya	<i>Spartina x townsendii var. anglica</i> - Spartine anglaise
<i>Lagarosiphon major</i> - Grand lagarosiphon	
<i>Lathyrus latifolius</i> - Gesse à larges feuilles	

### Liste des plantes invasives potentielles :

<i>Acacia dealbata</i> - Mimosa d'hiver	<i>Cotoneaster x watereri</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Erable sycomore	<i>Cotula coronopifolia</i> - Cotule pied-de-corbeau
<i>Ailanthus altissima</i> - Ailante glanduleux	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> - Montbretia
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> - Ambroisie à feuilles d'Armoise	<i>Cuscuta australis</i> - Cuscute australe
<i>Anthemis maritima</i> - Anthémis maritime	<i>Cyperus esculentus</i> - Souchet comestible
<i>Buddleja davidii</i> - Arbre à papillon	<i>Datura stramonium</i> - Datura officinal
<i>Claytonia perfoliata</i> - Claytone de Cuba	<i>Elaeagnus angustifolia</i> - Olivier de Bohême
<i>Cornus sericea</i> - Cornouiller soyeux	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> - Chalef de Ebbing
<i>Cotoneaster franchetii</i> - Cotoneaster de Franchet	<i>Elodea nuttallii</i> - Elodée de Nuttall
<i>Cotoneaster horizontalis</i> - Cotonéaster horizontale	<i>Epilobium adenocaulon</i> - Epilobe cilié
<i>Cotoneaster simonsii</i> - Cotonéaster de Simons	

*Impatiens balfouri* - Balsamine de Balfour  
*Lindernia dubia* - Lindernie fausse-gratiolle  
*Lobularia maritima* - Alysson maritime  
*Parthenocissus inserta* - Vigne-vierge commune  
*Petasites fragrans* - Pétasite odorant

*Petasites hybridus* - Pétasite officinal  
*Pyracantha coccinea* - Buisson ardent  
*Robinia pseudoacacia* - Robinier faux-acacia  
*Rosa rugosa* - Rosier rugueux  
*Senecio inaequidens* - Sénéçon du Cap  
*Yucca gloriosa* - Yucca glorieux

### Liste des plantes à surveiller :

*Acer negundo* - Erable négundo  
*Aesculus hippocastanum* - Marronnier d'Inde  
*Amaranthus hybridus subsp. hybridus* - Amarante hybride  
*Ambrosia coronopifolia* - Ambroisie à épis grêles  
*Arctotheca calendula* - Souci du Cap  
*Artemisia verlotiorum* - Armoise de Chine  
*Aster lanceolatus* - Aster lancéolé  
*Aster novae-angliae* - Aster d'automne  
*Aster novi-belgii* - Aster de Virginie  
*Aster squamatus* - Aster écailléux  
*Aster x salignus* - Aster à feuilles de saule  
*Berberis darwinii* - Vinettier de Darwin  
*Berteroa incana* - Alysson blanc  
*Bidens connata* - Bident à feuilles connées  
*Bromus willdenowii* - Brome purgatif  
*Cardaria draba* - Cardaire drave  
*Chenopodium ambrosioides* - Chénopode fausse ambroisie  
*Conyza bonariensis* - Vergerette de Buenos Aires  
*Conyza canadensis* - Vergerette du Canada  
*Conyza floribunda* - Vergerette à fleurs nombreuses  
*Conyza sumatrensis* - Vergerette de Sumatra  
*Coronopus didymus* - Sénebière didyme  
*Crepis sancta* - Salade-de-lièvre  
*Cyperus eragrostis* - Souchet robuste  
*Eichhornia crassipes* - Jacinthe d'eau  
*Eleocharis bonariensis* - Souchet de Buenos Aires  
*Elodea canadensis* - Elodée du Canada  
*Epilobium brachycarpum* - Epilobe à feuilles étroites  
*Eragrostis pectinacea* - Eragrostis en peigne  
*Erigeron annuus* - Erigéron annuel  
*Erigeron karvinskianus* - Paquerette des murailles  
*Fallopia aubertii* - Renouée d'Aubert  
*Galega officinalis* - Sainfoin d'Espagne

*Galinsoga parviflora* - Galinsoga glabre  
*Galinsoga quadriradiata* - Galinsoga cilié  
*Gunnera tinctoria* - Gunnéra du Chili  
*Impatiens parviflora* - Balsamine à petites fleurs  
*Juncus tenuis* - Jonc grêle  
*Lemna turionifera* - Lentille d'eau turionifère  
*Leycesteria formosa* - Arbre aux faisans  
*Lonicera japonica* - Chèvrefeuille du Japon  
*Lycium barbarum* - Lyciet commun  
*Mahonia aquifolium* - Mahonia faux-houx  
*Miscanthus sinensis* - Miscanthus de Chine  
*Nassella tenuissima* - Stipe cheveux d'ange  
*Oenothera erythrosepala* - Onagre à grandes fleurs  
*Panicum dichotomiflorum* - Millet des rizières  
*Paspalum dilatatum* - Herbe de Dallis  
*Phytolacca americana* - Raisin d'Amérique  
*Pistia stratiotes* - Laitue d'eau  
*Prunus cerasus* - Griottier  
*Prunus serotina* - Cerisier tardif  
*Pterocarya fraxinifolia* - Noyer ailé du Caucase  
*Reynoutria sachalinensis* - Renouée Sakhaline  
*Rhus typhina* - Sumac de Virginie  
*Sagittaria latifolia* - Sagittaire à larges feuilles  
*Salpichroa origanifolia* - Muguet des pampas  
*Senecio mikanioides* - Sénéçon-lierre  
*Solidago canadensis* - Solidage du Canada  
*Solidago gigantea* - Solidage tardif  
*Sorghum halepense* - Sorgho d'Alep  
*Sporobolus indicus* - Sporobole fertile  
*Symphoricarpos albus* - Symphorine à fruits blancs

*Symphytum bulbosum* - Consoude à bulbe

*Tetragonia tetragonoides* - Epinard de Nouvelle-Zélande

*Trachycarpus fortunei* - Palmier à chanvre

*Verbena bonariensis* - Verveine de Buenos-Aires

**Espèces recommandées dans le cadre de plantations :**

Voir le document aux pages suivantes

## Arbres

Les arbres sont souvent les éléments phares de la composition des jardins. Ils occupent une large place visuelle, donnent de la hauteur aux compositions et offrent une large diversité de couleurs, forme et texture (type de feuille, écorce...). Ils possèdent également des qualités environnementales indéniables : ils agissent sur la qualité de l'air, réduisent les îlots de chaleur en ville, apportent de l'ombre, préviennent l'érosion des sols, protègent des vents violents, peuvent constituer des filtres acoustiques et visuels...

Cependant, planter un arbre vous engage pour plusieurs décennies, il vous faudra donc anticiper son développement futur. Un arbre de haut jet peut à terme atteindre 15 à 20m de diamètre, évitez donc de planter de grands arbres à moins de 10m de votre habitation. Prenez en compte l'exposition et anticipez également l'ombre portée qu'il génèrera.

Il est fortement déconseillé de planter un arbre à fort développement dans un petit jardin car il pourrait devenir gênant voir dangereux pour votre habitation. Outre l'ombre portée n'oubliez pas que l'étalement du système racinaire est quasiment identique à l'emprise de la couronne. Heureusement il existe de nombreuses essences d'arbres ou d'arbustes à développement moyen adaptés aux espaces plus contraints.

### **Quelques arbres adaptés au contexte local que nous recommandons pour une ambiance champêtre :**

- Châtaignier commun (*Castanea sativa*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus procera*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
- Magnolia

Liste non exhaustive. Illustrations page suivante.

### **Nous déconseillons :**

Nous déconseillons fortement les essences suivantes, dont les pollens génèrent un risque d'allergies respiratoires :

- **Aulne** (*Alnus*) (risque fort)
- **Bouleau** (*Betula*) (risque fort)
- **Charme** (*Carpinus*) (risque fort)
- **Cyprès** (*Cupressus*) (risque fort)
- **Frêne** (*Fraxinus*) (risque fort)
- **Erables** (*Acer*) (risque modéré)
- **Chêne** (*Quercus*) (risque modéré)
- **Hêtre** (*Fagus*) (risque modéré)
- **Platane** (*Platanus*) (risque modéré)
- **Saule** (*Salix*) (risque modéré)
- **Tilleul** (*Tilia*) (risque modéré)

### **Pour rappel, le PLU interdit notamment la plantation de :**

- **Erable sycomore** (*Acer pseudoplatanus*)
- **Robinier faux-acacia** (*Robinia pseudoacacia*)

La liste exhaustive des essences proscrites est consultable en annexe du règlement écrit du PLU.

## Arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur

Hauteur finale :

25 à 30m

Emprise finale :

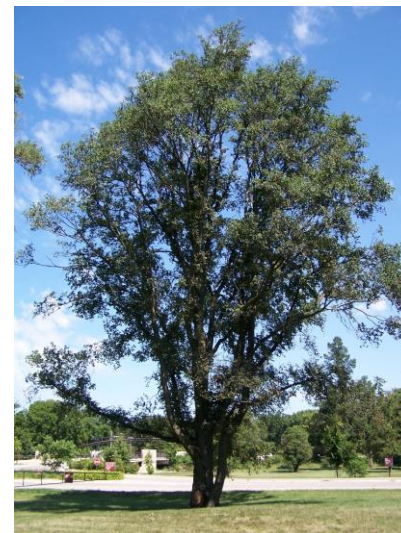
Plus ou moins 15m



Châtaignier commun  
(*Castanea sativa*)



Noyer commun  
(*Juglans regia*)



Orme champêtre  
(*Ulmus procera*)



Peuplier blanc  
(*Populus alba*)

## Arbres de 2<sup>e</sup> grandeur

Hauteur finale :

environ 15m

Emprise finale :

5 à 10m



Erable champêtre  
(*Acer campestre*)



Sorbier des oiseleurs  
(*Sorbus aucuparia*)



Houx  
(*Ilex aquifolium*)



Cerisier à grappes  
(*Prunus padus*)

## Arbustes

Les arbustes sont des végétaux indispensables dans un jardin. Généralement à taille humaine ils entrent dans la composition des haies et des massifs. Ils peuvent être très décoratifs ou au contraire constituer un fond mettant en scène d'autres végétaux plus éphémères. On distingue les arbustes caducs (qui perdent leur feuilles l'hiver) et les persistant (qui les conservent).

Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive d'arbustes de taille moyenne (3 à 5m environ) adaptés pour la constitution de haies bocagères. Destinée aux grand espaces et aux interfaces zone agricole/zone urbanisée, elle nécessite une emprise d'au moins 3m pour pouvoir se développer convenablement. N'hésitez pas à compléter le linéaire de haie avec des arbres notamment ceux de deuxième grandeur (voir page précédente).

### **Quelques grands arbustes que nous recommandons pour une ambiance bocagère et/ou littorale :**

- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Viorne aubier (*Viburnum opulus*)
- Arbousier (*Arbutus unedo*)
- Aubépine sans épine (*Crataegus pinnatifida*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Griselinie du littoral (*Griselinia littoralis*)

Liste non exhaustive. Illustrations pages suivantes.

### **Nous déconseillons :**

Nous déconseillons fortement les essences suivantes, dont les pollens génèrent un risque d'allergies respiratoires :

- **Noisetier** (*Corylus avellana*)
- **Olivier** (*Olea europaea*)
- **Troène** (*Ligustrum vulgare*)
- **Saule** (*salix*)

Nous déconseillons également les essences suivantes, dont la sève présente un risque d'allergies ou pouvant être toxique :

- **Sumac** (*Rhus typhina*)
- **Figuier** (*Ficus carica*)
- **Laurier rose** (*Nerium oleander*)

## Arbustes

### Composition de haies de jardin :

Nous vous conseillons de panacher les essences caduques et persistantes dans vos compositions afin d'éviter la monotonie d'une haie persistante. Afin de limiter l'entretien des haies choisissez des essences au développement et à la croissance limités. Vous pouvez également opter pour des haies libres laissant aux arbres et arbustes leurs formes naturelles. Il vous suffira alors de contenir les arbustes un peu trop volumineux (recepape, taille douce au sécateur) à votre goût et laisser les autres prendre leur port naturel.

### Quelques arbustes que nous recommandons pour la constitution de haies de jardin :

#### Arbustes persistants :

- Abélie (*Abelia x grandiflora*) (semi-persistant)
- Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus* ; *Osmanthus x burkwoodii*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Céanothe (*Ceanothus thyrsiflorus*)
- Escallonia (*Escallonia macrantha*)

#### Arbustes caduc :

- Cassissier (*Ribes nigrum*)
- Groseillier (*Ribes sanguineum* ; *Ribes rubrum* ; *Ribes odoratum*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Spirée (*Spiraea sp.*)
- Fuchsia de Magellan (*Fuchsia magellanica*)
- Physocarpe à feuille d'Obier (*Physocarpus opulifolius*)
- Arbre aux faisans (*Leycesteria formosa*)

Liste non exhaustive. Illustrations page suivante.

### Pour rappel, le PLU interdit notamment la plantation de :

- **Mimosa** (*Acacia dealbata*)
- **Rhododendron pontique** (*Rhododendron ponticum*)
- **Laurier-palme** (*Prunus laurocerasus*)
- **Laurier-sauce** (*Laurus nobilis*)
- **Arbre à papillon** (*Buddleja davidii*)
- **Buisson ardent** (*Pyracantha coccinea*)
- **Cotonéaster de Franchet** (*Cotoneaster franchetii*)
- **Cotonéaster horizontal** (*Cotoneaster horizontalis*)

La liste exhaustive des essences proscrites est consultable en annexe du règlement écrit du PLU.

# ANNEXE PAYSAGERE

## Grands arbustes

Hauteur et emprise :  
de 3 à 5m



Griseline du littoral  
(*Griselinia littoralis*)



Bourdaine  
(*Rhamnus frangula*)



Fusain d'Europe  
(*Euonymus europaeus*)



Sureau noir  
(*Sambucus nigra*)

## Arbustes persistants pour haie de jardin

Hauteur et emprise :  
environ 2m



Osmanthe de Burkwood  
(*Osmanthus x burkwoodii*)



Laurier tin  
(*Viburnum tinus*)



Escallonia macrantha  
(*Escallonia macrantha*)



Abélia à grandes fleurs  
(*Abelia x grandiflora*)

## Arbustes caducs pour haie de jardin

Hauteur et emprise :  
environ 2m



Arbre aux faisan  
(*Leycesteria formosa*)



Cornouiller sanguin  
(*Cornus sanguinea*)



Groseiller doré  
(*Ribes odoratum*)



Seringat  
(*Philadelphus coronarius*)

## Plantes à massif

Les massifs sont parfaits pour personnaliser votre jardin. Il existe de nombreux types de plantes à massif différentes par leur silhouette, leur taille, leur époque et couleur de floraison, la forme et type de leur feuillage... Cependant, dans un contexte d'économie de la ressource en eau et de limitation de la production de déchets verts il convient de respecter certains principes.

C'est pourquoi nous vous conseillons, pour les massifs ensoleillés d'opter pour des végétaux adaptés à la réalisation de rocaille. Economes en eau ils ne nécessitent par la même occasion que peu d'entretien.

Pour vos massifs situés à l'ombre, le sol breton étant naturellement acide, nous vous conseillons d'opter pour des plantes de terre de bruyère (camélia, rhododendron, azalée, bruyère). Vous pouvez également réaliser une ambiance type sous bois avec des fougères et hostas)

### Quelques plantes à massif que nous recommandons pour un massif ensoleillé :

- Gaura (*Gaura Lindheimeri*)
- Geranium (*Geranium 'Rozanne'*)
- Sauge (*Salvia microphylla* ; *Salvia officinalis*)
- Hémérocalle (*hemerocallis*)
- Plumbago de l'Himalaya (*Ceratostigma plumbaginoïdes* et *Ceratostigma griffithii*)
- Vergerette de Karvinsky (*Erigeron karvinskianus*)
- Verveine de Buenos aires (*Verbena bonariensis*)
- Arabette du Caucase (*Arabis caucasica*)

### Quelques plantes à massif que nous recommandons pour un massif ombragé :

- Camélias (*Camélia japonica*)
- Rhododendrons (*Rhododendron sp.*)
- Azalées (*Azalea japonica*)
- Bruyères (*Erica x darleyensis* ; *Calluna vulgaris*)
- Hosta (*Hosta sp.*)
- Fougère (*Adiantum sp.* ; *Asplenium sp.* *Polypodium sp.* ; *Polystichum sp.* *Phyllitis sp.*)

Liste non exhaustive. Illustrations page suivante.

### Nous déconseillons :

Nous déconseillons fortement la plantation de **graminées**, **astéracées** (ambrosie, armoise, marguerite, camomille, tournesol...), **chénopodiacées** (chénopode) et **urticacées** (pariétaire) dont les pollens génèrent un fort risque d'allergies respiratoires.

Nous déconseillons également les essences, dont la sève présente un risque d'allergies :

- **Euphorbe** (*Euphorbia*)
- **Angélique** (*Angelica archangelica*)
- **Berce du Caucase** (*Heracleum mantegazzianum*)

### Pour rappel, le PLU interdit notamment la plantation de :

- **Crocsmia** (*Crocsmia x crocsmiflora*)
- **Héliotrope d'hiver** (*Petasites fragrans*)
- **Rosier rugueux** (*Rosa rugosa*)

La liste exhaustive des essences proscrites est consultable en annexe du règlement écrit du PLU.

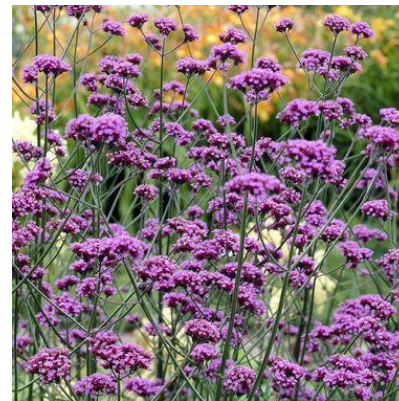
## Massif ensoleillé



Gaura blanche  
(*Gaura Lindheimeri*)



Plumbago de l'Himalaya  
(*Ceratostigma plumbaginoïdes*)



Verveine de Buenos Aires  
(*Verbena bonariensis*)



Sauge à petites feuilles  
(*Salvia microphylla*)

## Massif ombragé



Azalée japonaise  
(*Azalea japonica*)



Hosta panachée  
(*Hosta 'Patriot'*)



Bruyère d'hiver  
(*Erica x darleyensis*)



Aspidie  
(*Polystichum*)

## Plantes grimpantes

Les plantes grimpantes vous permettront de végétaliser un mur, habiller une pergolas ou constitue une clôture tout en occupant une faible surface au sol. Nous vous conseillons notamment les essences suivantes :

- Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)
- Jasmin d'hiver (*Jasminum nudiflorum*)
- Clematis (*Clematis montana*)
- Rosier grimpant (*Rosa*)
- Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea Petiolaris*)
- Houblon doré (*Humulus lupulus*)

## Gazon

Élément incontournable de nos jardins, la pelouse permet de végétaliser de grandes surfaces à moindre frais tout en conservant un espace praticable pour jouer, se détendre, installer du mobilier de jardin... La solution la plus économique reste le semis de gazon. Pour cela nous vous conseillons de choisir un mélange rustique, résistant à la sécheresse et au piétinement composé de Ray-gras anglais (*Lolium perenne*) et de Fétuque rouge (*Festuca rubra*) mais également de Paturin (*Poa spp.*) et d'Agrostide (*Agrostis capillaris*).

En ce qui concerne l'entretien, privilégiez une tonte haute (7 ou 8cm). Les racines se développeront ainsi plus en profondeur et l'herbe résistera mieux à la sécheresse. Cette pratique ralentira également le développement du gazon (générant moins de déchet de tonte) et maintiendra un sol plus humide et plus fertile. Afin de limiter la production de déchets de tonte n'hésitez pas à recourir à la tonte mulching qui broie et laisse sur place la coupe d'herbe ou à réutiliser la tonte comme paillage pour vos massifs ou potagers.

### Nous déconseillons :

Les engazonnements, étant composés de graminées, sont déconseillés pour les personnes allergiques aux pollens. Préférez un jardin minéral type jardin zen avec lit de gravier, gros rocher et végétaux ornementaux pouvant être taillés en nuage. Si vous souhaitez tout de même un gazon, sous-traitez l'entretien ou tondez le très régulièrement afin d'éviter aux graminées qui le composent de fleurir.

### Limiter sa production de déchets verts

Broyez les déchets de taille (haies, arbres, arbustes) et les utilisez-les comme paillage. Cette pratique permet de protéger et d'améliorer la croissance des végétaux tout en conservant la fraîcheur de la terre et en diminuant le développement des mauvaises herbes.

## **ANNEXES 2 : RISQUE DE GONFLEMENT- RETRAIT DES ARGILES**

Accusé de réception en préfecture  
056-215601550-20251215-D145151220252-DE  
Reçu le 22/12/2025



## Identification des zones sensibles

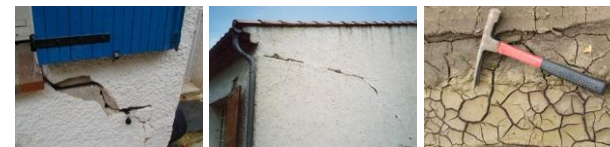
### La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

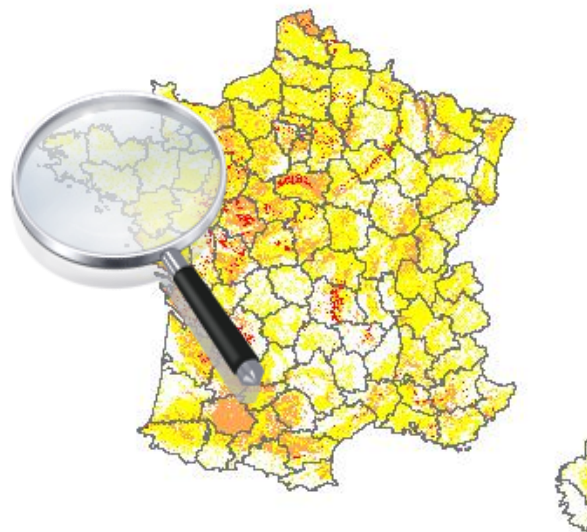
Son échelle de validité est le 1/50 000. **Pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose !**  
De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

### Quelques chiffres clés :

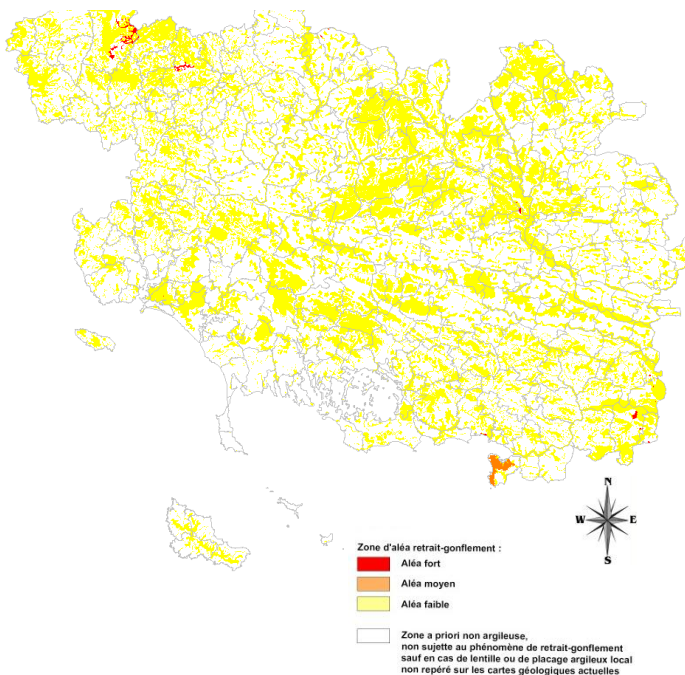
- Seulement 33 sinistres dans le Morbihan dont 15 sur la commune de Pénestin;
- A la date du 31 janvier 2010, seulement 3 communes sur les 261 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et octobre 2007 ;
- Aléa fort : 0,01 % de la superficie du département ;
- Aléa moyen : 1,46 % de la superficie du département ;
- Aléa faible : 33,34 % de la superficie du département ;
- Aléa a priori nul : 64,19 % de la superficie du département.



Pour réduire et  
**Construire**  
sans fissures !



## Département du Morbihan



© Copyright : BRGM - DDTM 56, Direction de la Prévention et Gestion des Risques



Retrait-gonflement des Argiles

Site internet dédié : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Présentation  
Définitions  
Carte d'aléa  
Droits d'usage  
Accueil  
Liens  
Aide  
Contact / FAQ

Actualisée et disponible  
Réalisée et disponible  
En cours de validation  
Non programmé

Vous avez un projet de construction ?  
Des fissures sont apparues sur votre maison en période de sécheresse ?  
Pensez au retrait-gonflement des sols argileux...

Peu spectaculaire, le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France entière et constitue le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles!  
Pour découvrir comment consulter et télécharger librement les données disponibles, se reporter à la rubrique [Aide](#).

24 Janvier 2011  
www.argiles.fr  
Date de mise à jour des données : 03/03/2011

Pour en savoir plus :

**T**éléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.prim.net](http://www.prim.net) ;

**R**emandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDTM, Préfecture ou du BRGM ;

**T**rouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ou de Syntec-Ingenierie.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan

8 rue du Commerce – BP520  
56019 VANNES Cedex

Téléphone : 02 97 68 12 00 – Télécopie : 02 97 68 12 01  
<http://www.morbihan.equipement-agriculture.gouv.fr>

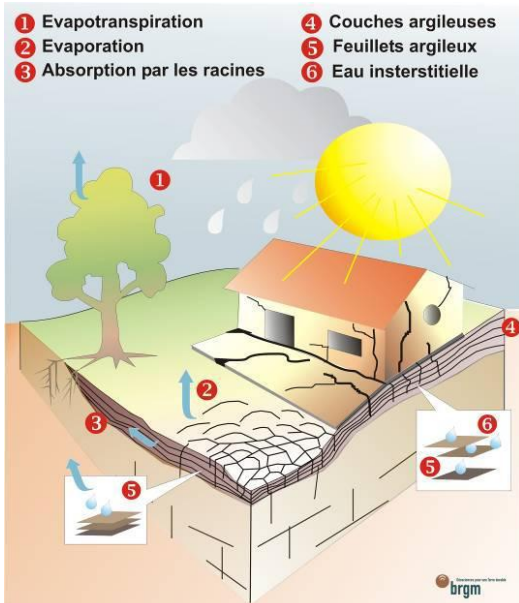
BRGM Direction Régionale Bretagne

Atalante Beaulieu - 2, rue de Jouanet - 35700 Rennes  
Téléphone : 02 99 84 26 70 - Télécopie : 02 99 84 26 79  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)

## Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un **sol argileux** change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il **gonfle** avec l'humidité et se **rétracte** avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volumes se manifestent par des **fentes de retrait**, mais surtout induisent des **tassements du sol** plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.



## Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les **constructions légères** (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux **fondations peu profondes ou non homogènes** :

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

## Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une **reconnaissance de sol** qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11\*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2 000 et 3 500 €.

Pour un projet de **maison individuelle sur sol sensible**, il est recommandé :

- d'appliquer des **mesures spécifiques** préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3\*) ;
- À défaut, d'appliquer des **mesures forfaitaires** (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10% du coût total de la construction).

\*Norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques

## Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

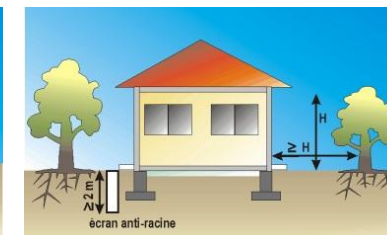
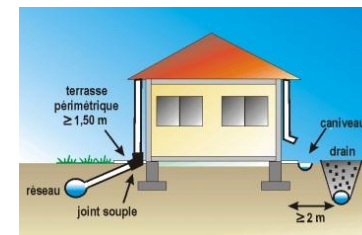
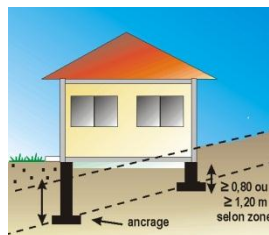
**Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.\*) !!!**

- Prévoir des **fondations continues, armées et bétonnées** à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de **0,8 m à 1,2 m** selon la sensibilité du sol ;
- Assurer l'**homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente** (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, **préférer les sous-sols complets**, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;
- Prévoir des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux** pour les murs porteurs ;
- Prévoir des **joint de rupture sur toute la hauteur** entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

\*D.T.U.: Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)

## Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- **Eviter les infiltrations d'eaux pluviales** (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'**étanchéité des canalisations enterrées** (joints souples) ;
- **Eviter les pompages à usage domestique** ;
- Envisager la mise en place d'un **dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations** (trottoir périphérique anti-évaporation, géo membrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;
- **Eviter de planter des arbres avides d'eau** à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines
- Procéder à un **élagage régulier des plantations existantes** ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



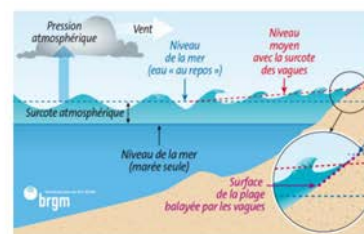
# ANNEXES 3 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Risques côtiers et augmentation du niveau de la mer

## Les mécanismes de la submersion marine

La submersion est corrélée à de hauts niveaux marins...

- Marée (généralement aux pleines mers de vives eaux)
- Surcote (surélévation du plan d'eau générée par la pression atmosphérique, l'effet du vent et localement à la côte par le déferlement des vagues)
- Jet de rive des vagues sur le rivage...

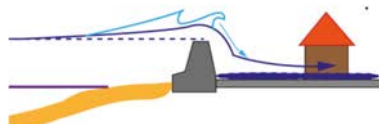


3 processus distincts mais souvent combinés

**Franchissements par paquets de mer**



**Débordement**



**Défaillance d'ouvrages (naturels ou artificiels)**





## Textes généraux

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

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

*Direction générale  
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

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

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

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

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

**Domaine :** écologie, développement durable.

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

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

#### **Références :**

Code de l'environnement ;  
Code de l'urbanisme.

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

**Publication :** BO ; site circulaires.gouv.fr.

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

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



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

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

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

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

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

### **2. Détermination des zones d'extrême danger**

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

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

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

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

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

### **3. Recensement des campings des zones à risques**

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

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

### **4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Travaux de réparations d'urgence

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

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



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

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

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

#### 5.5. *Eligibilité au financement de l'Etat*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

### 6.4. La reconstruction après sinistre

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

L'annexe IV détaille ces cas.

## 7. Coordination de l'action départementale et régionale

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

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



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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

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

JEAN-LOUIS BORLOO

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

BRICE HORTEFEUX



## ANNEXE I

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

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

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



## ANNEXE II

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

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

#### L'annexion des PPR aux PLU

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

#### La modification d'un PLU

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

#### La procédure de PIG

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



## ANNEXE III

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

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

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

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

#### Méthodologie proposée

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

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

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

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

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

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

Ces éléments sont à ce stade :

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

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

#### Aléa de référence

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

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



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

#### Zonage réglementaire

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

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



## ANNEXE IV

### LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

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

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

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

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

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

## **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 oeuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

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

### **2. Objectifs du guide et contenu**

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

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

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

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

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

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

### **3. Modalités d'application**

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**<sup>1</sup> et les **zones d'aléa moyen**<sup>2</sup> 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** »<sup>3</sup>).

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

---

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

<sup>1</sup> - la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC)+20 cm

<sup>2</sup> - la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau [NMC+20 cm]

<sup>3</sup> - la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau [NMC+20 cm]

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
  - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

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

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché 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'Égalité 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<sup>er</sup> niveau plancher à NMC + 0,40 m\* (ou NMC + 0,80 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 m\* (ou NMC + 0,80 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 m\* (ou NMC + 0,80 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 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 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

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

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

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompiers	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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.	

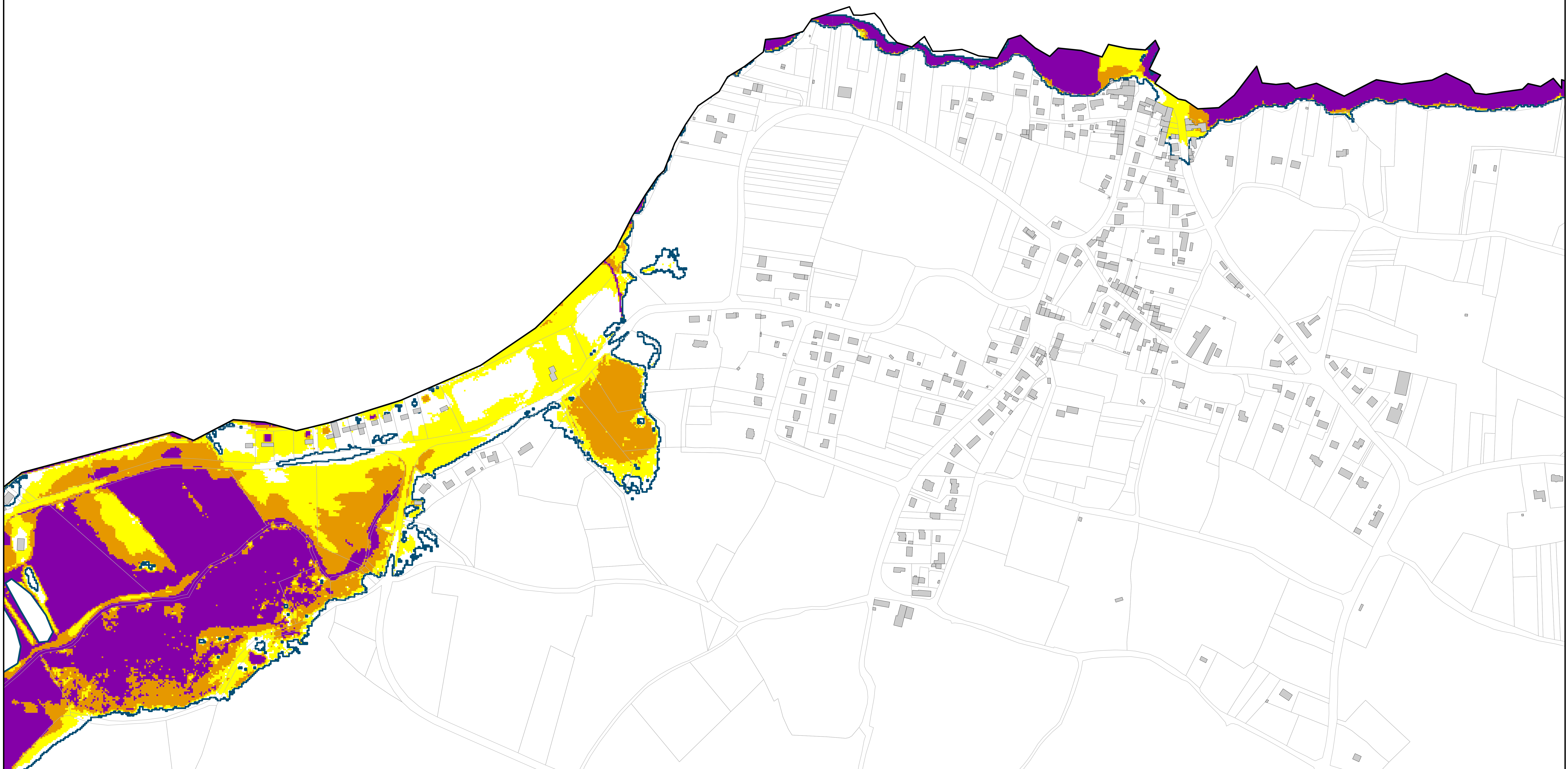
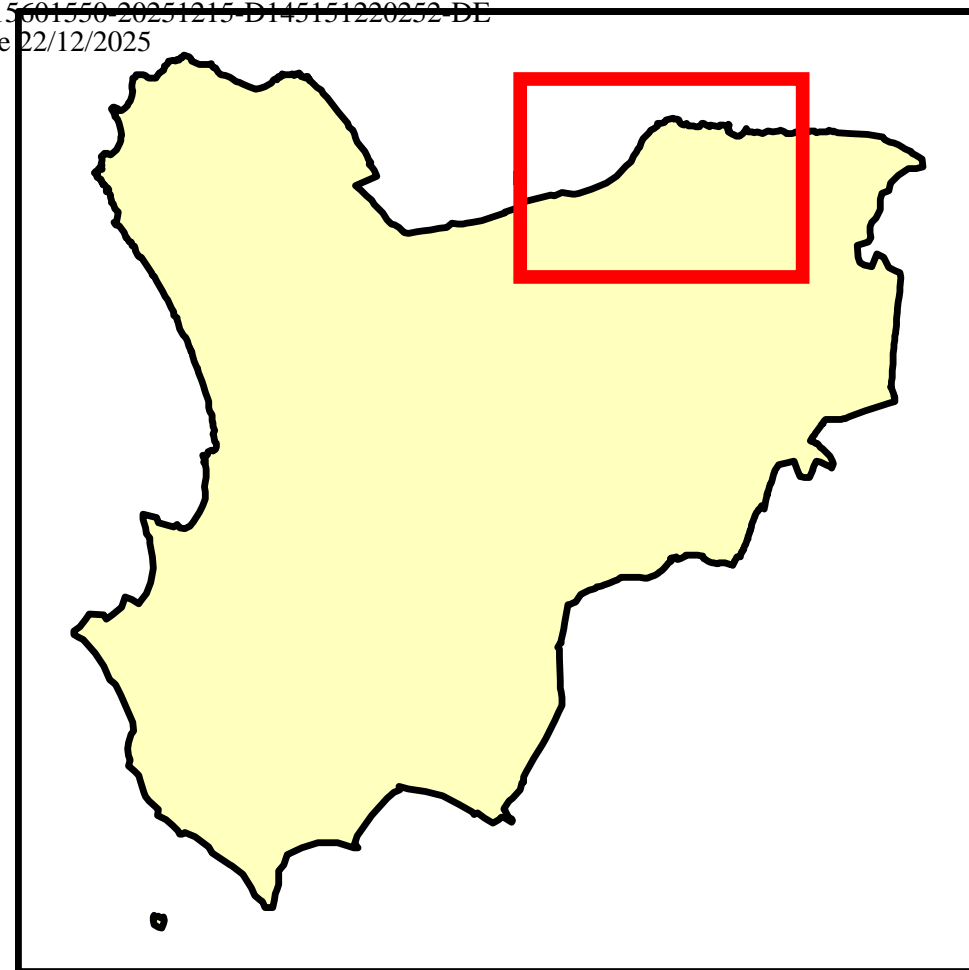
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera 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.		







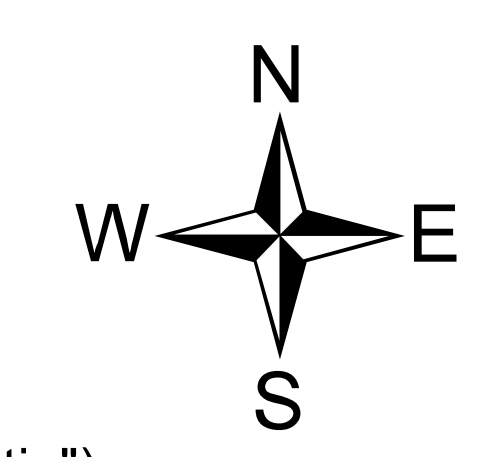
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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



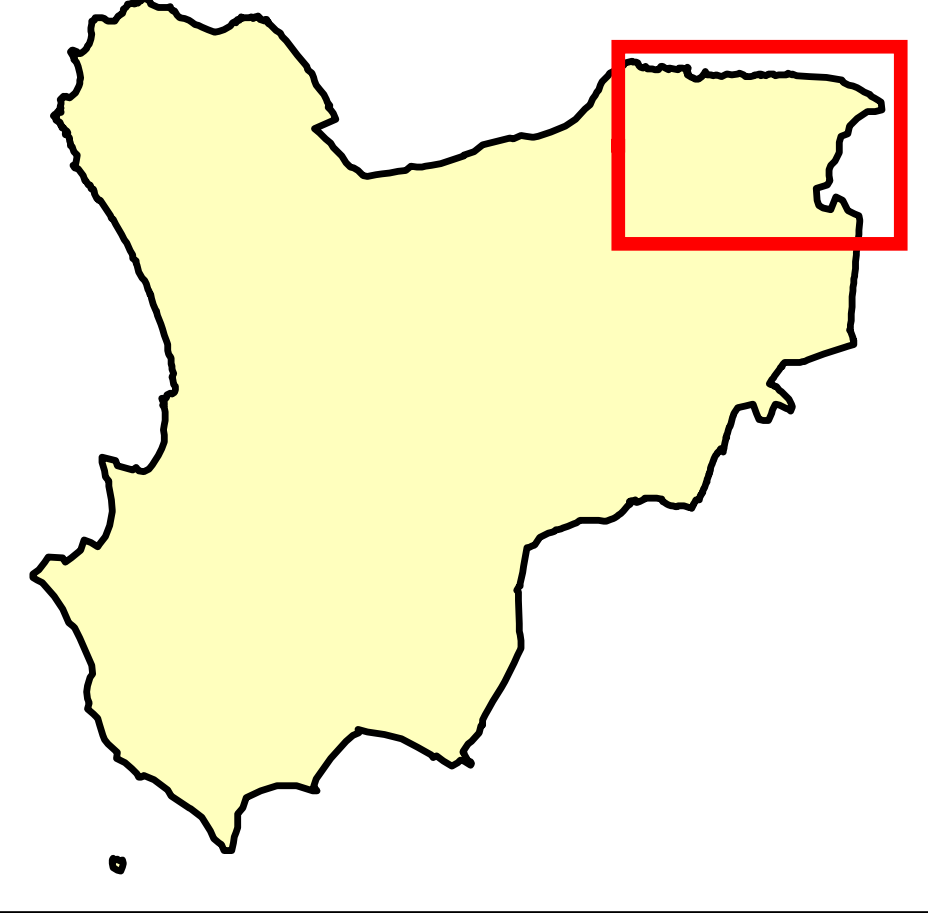
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

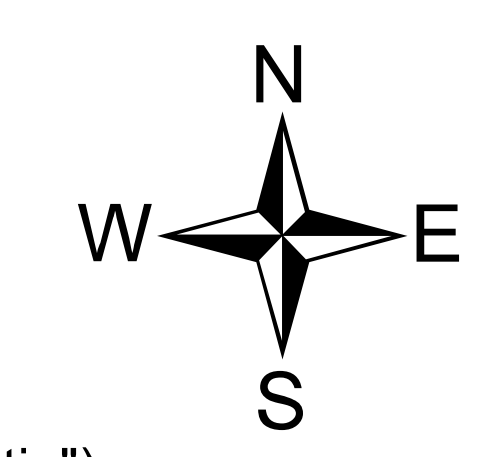
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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



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

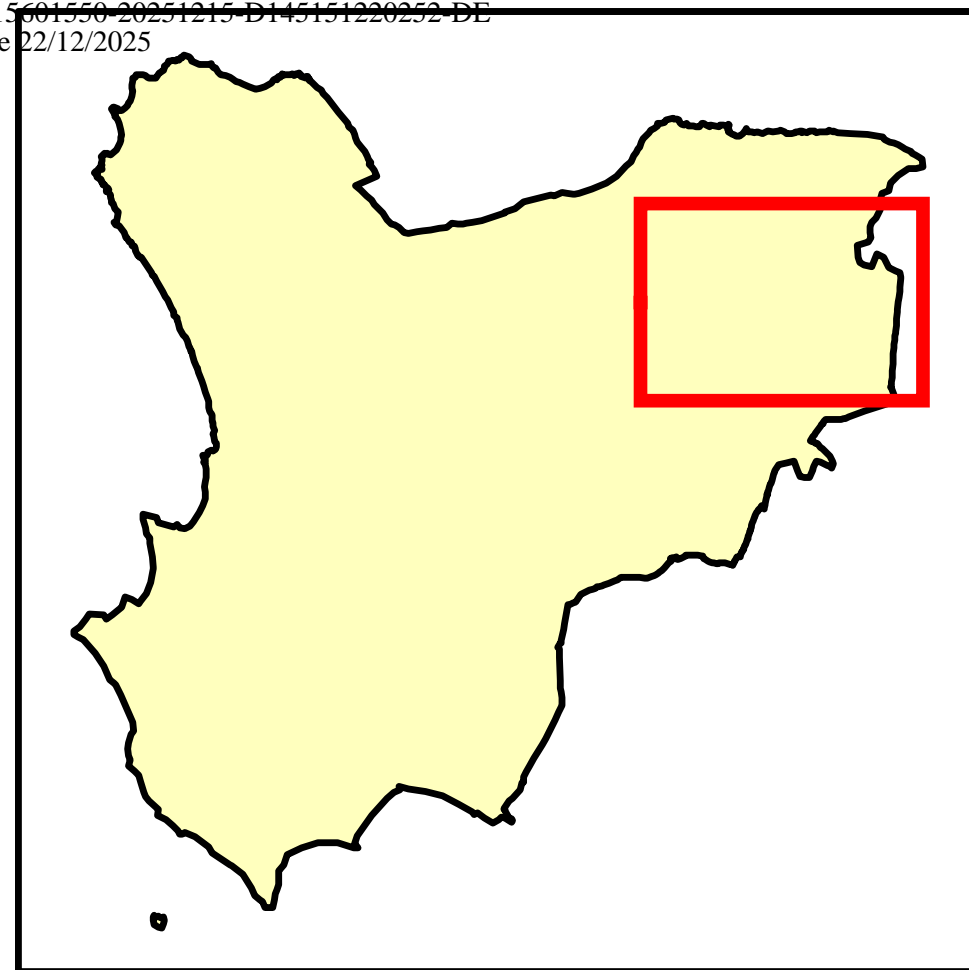
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

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

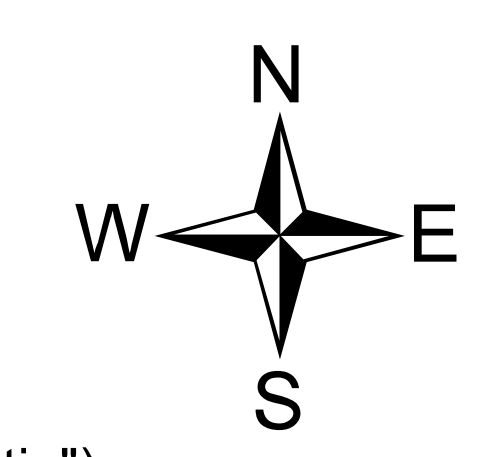
## Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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



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

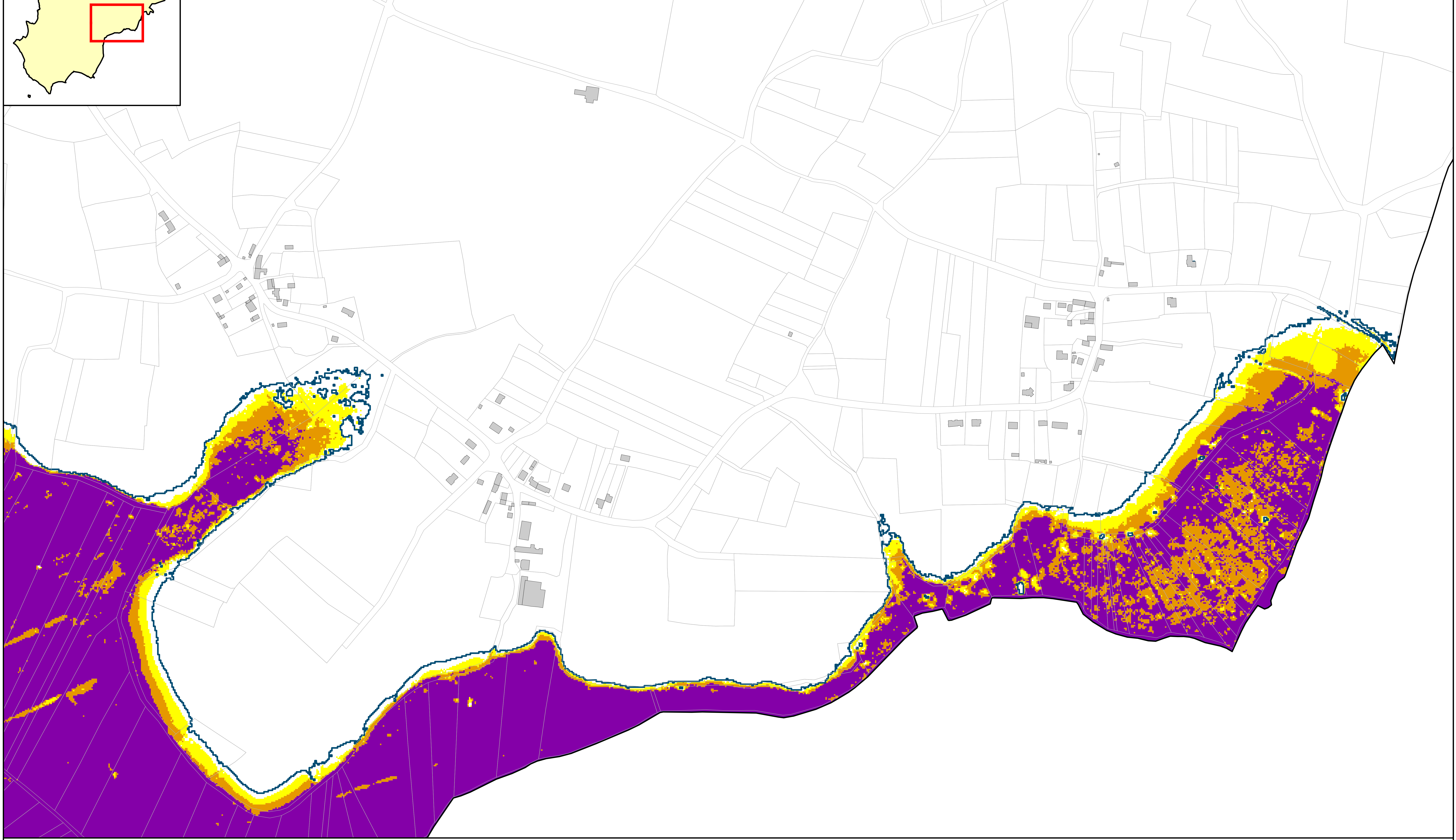
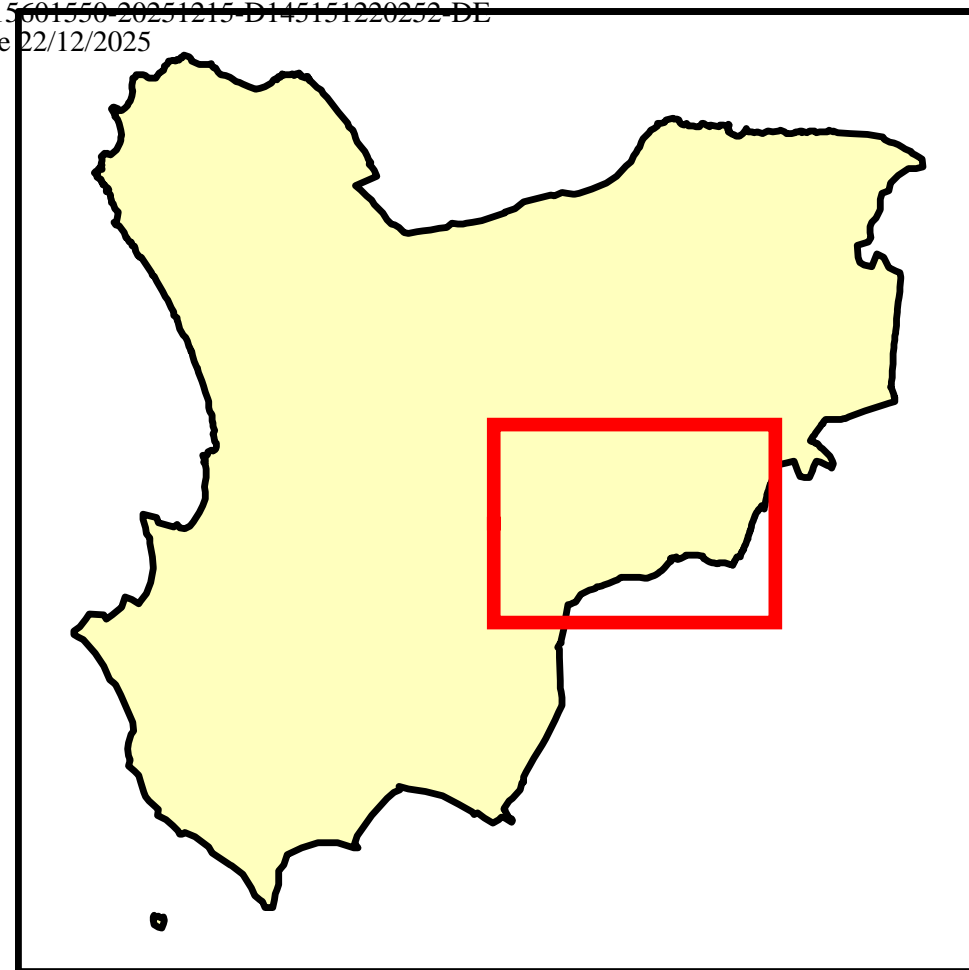
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

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

## Commune de Pénestin



**Aléa centennal + 20 cm**

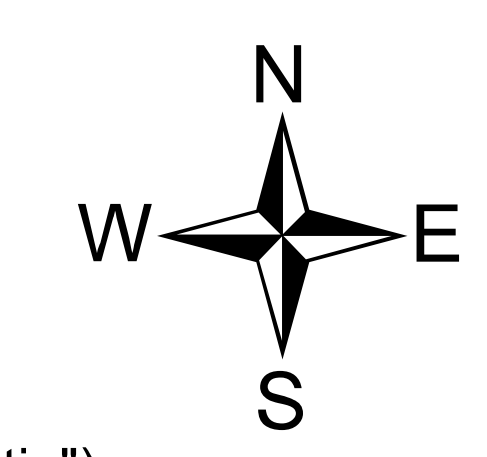
- Faible
- Moyen
- Fort

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

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

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

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



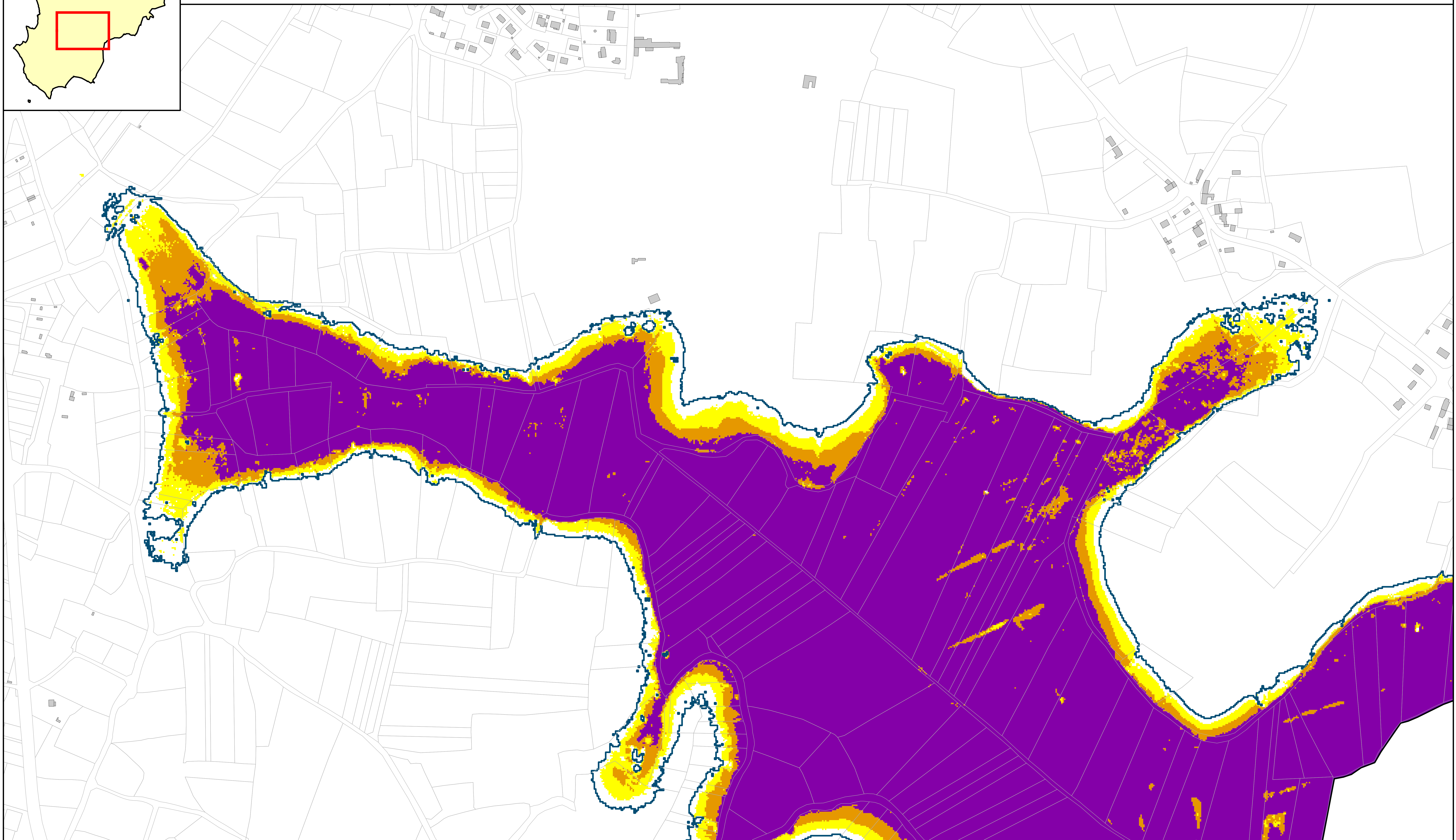
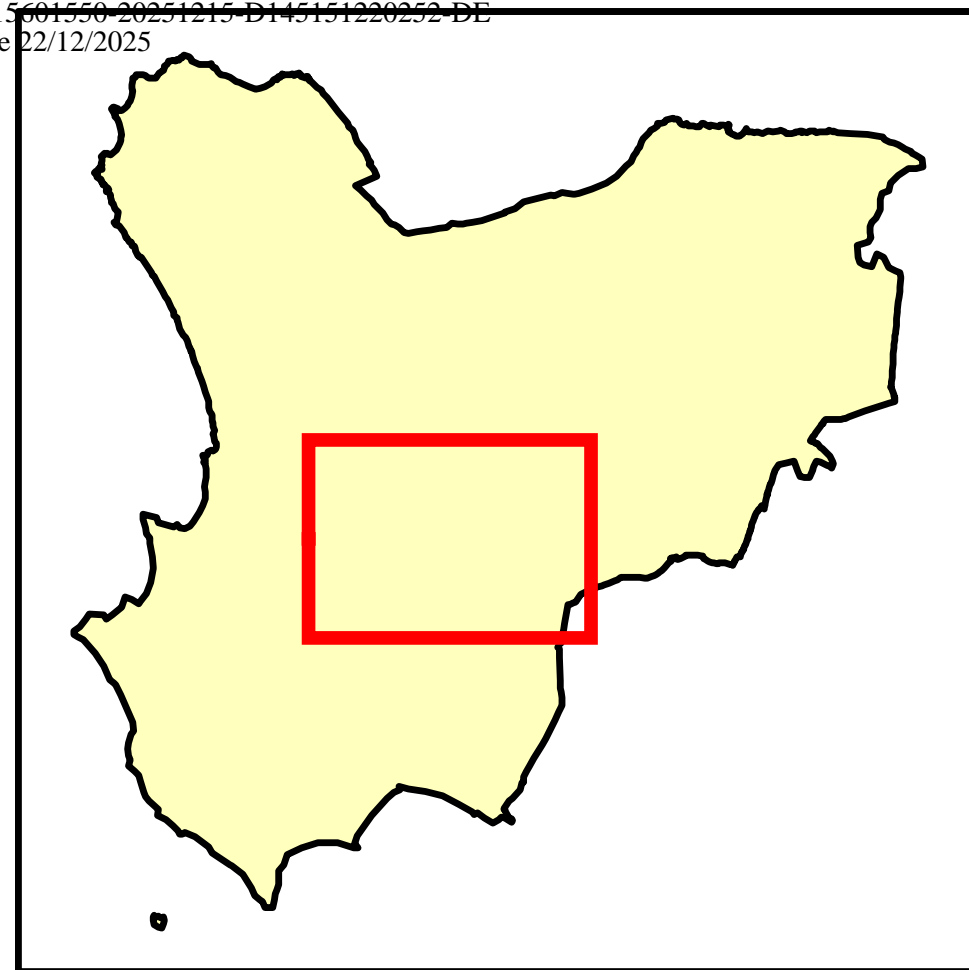
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

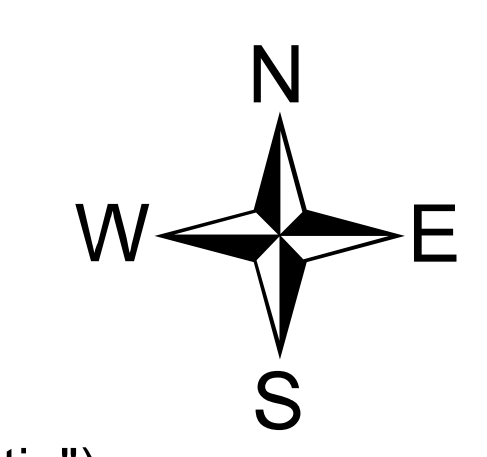
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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



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

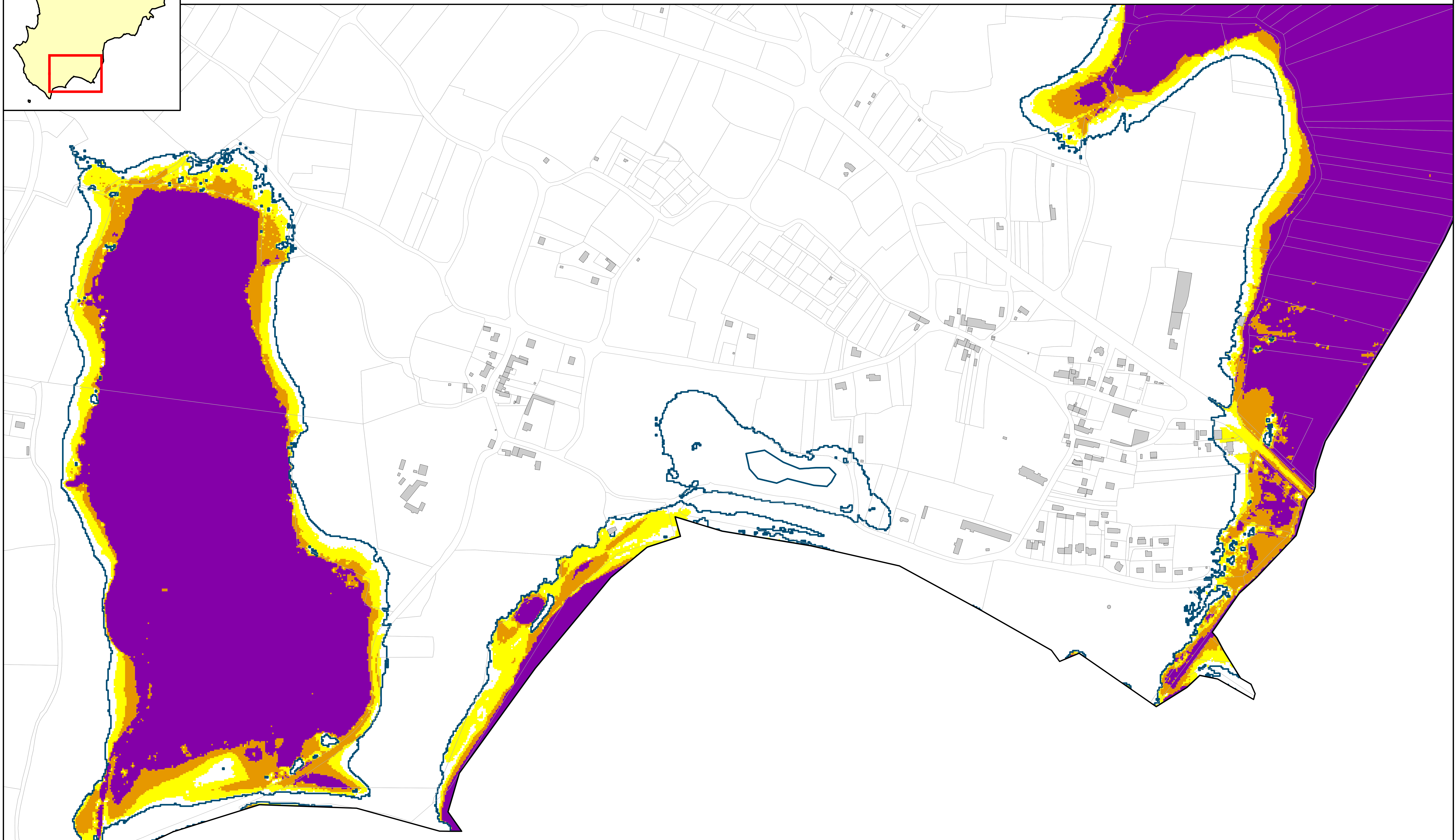
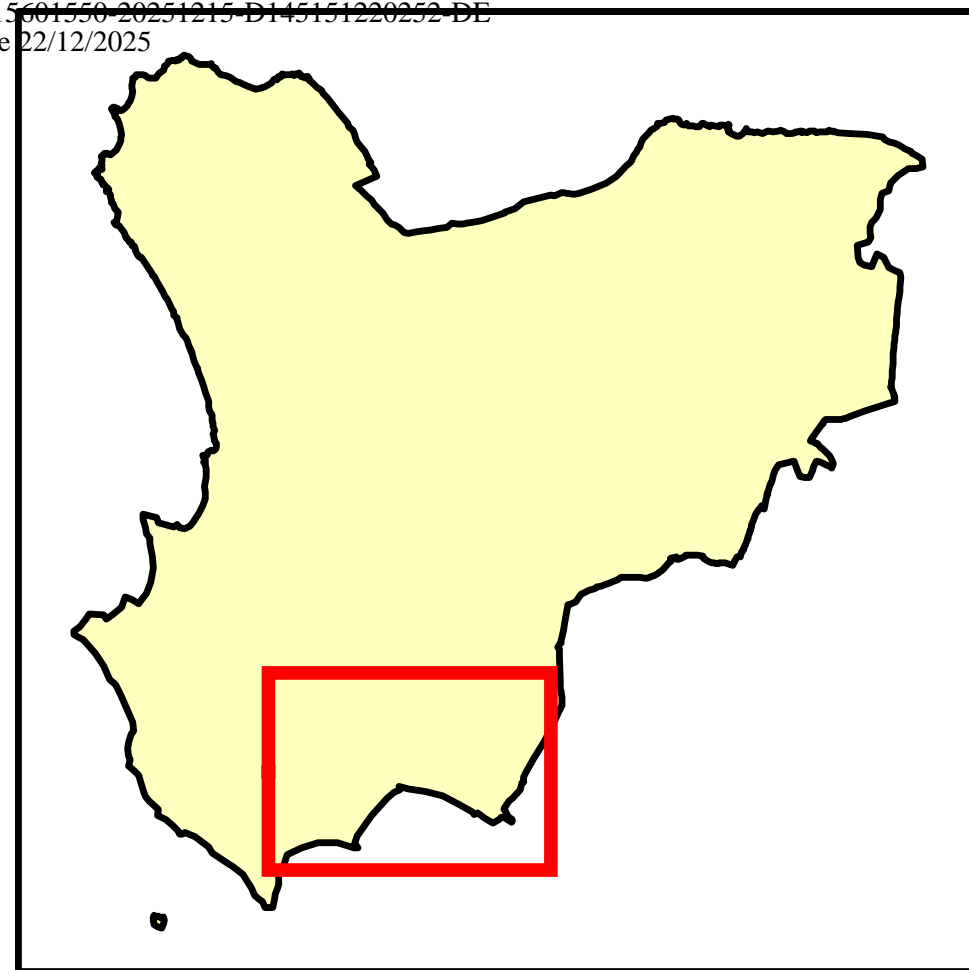
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



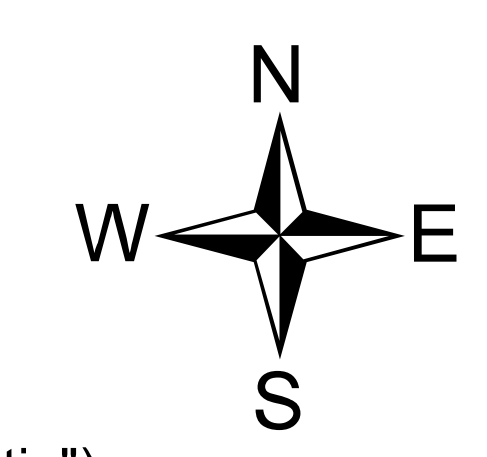
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

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



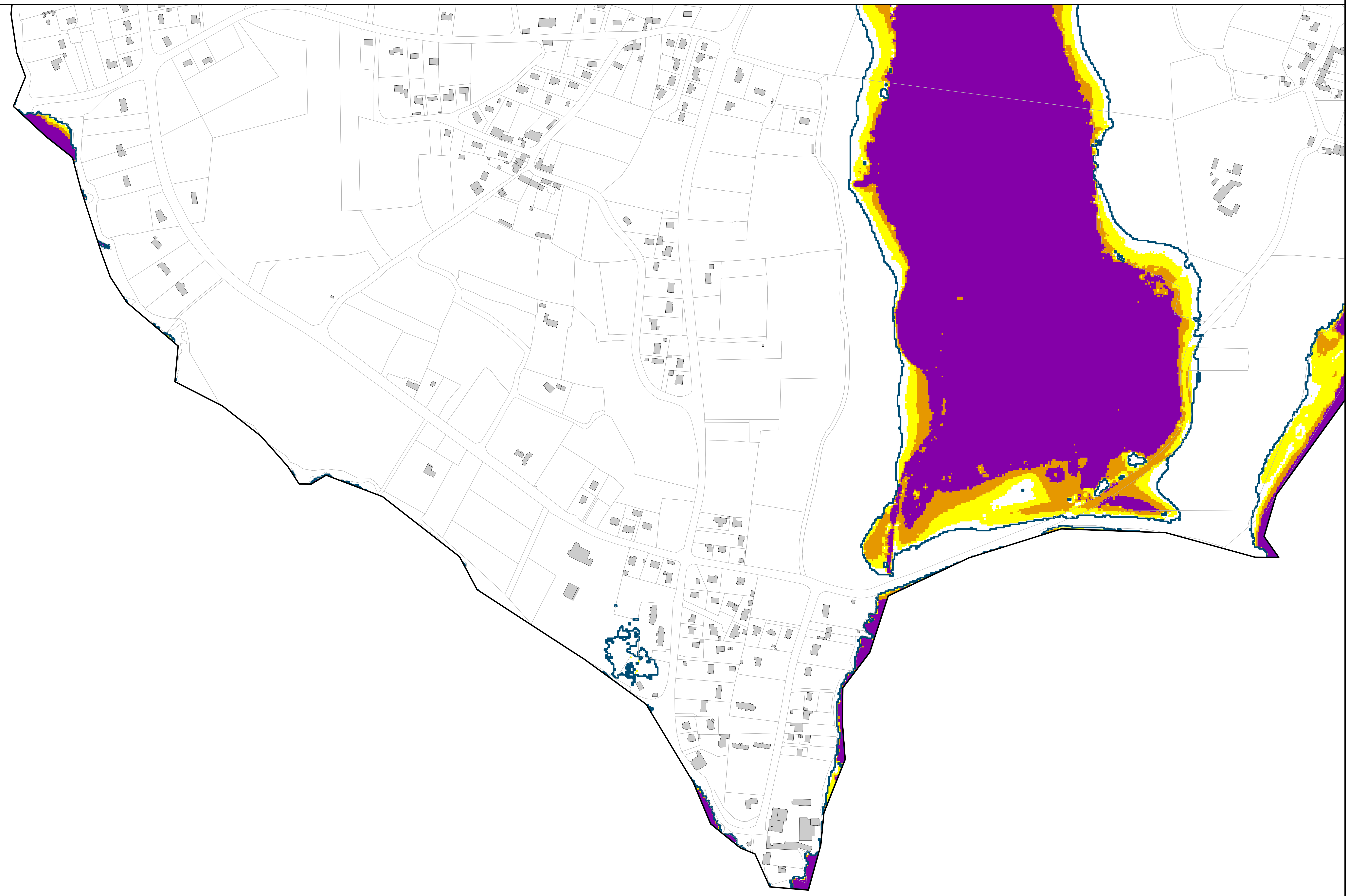
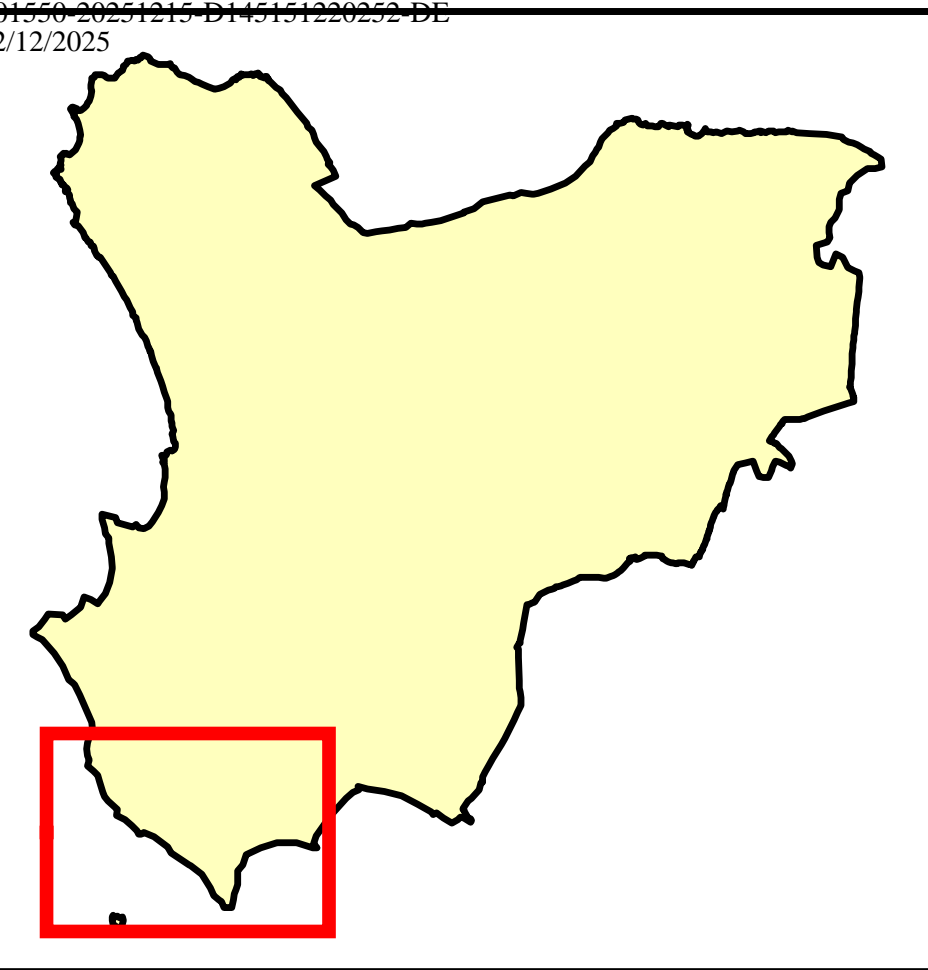
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

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

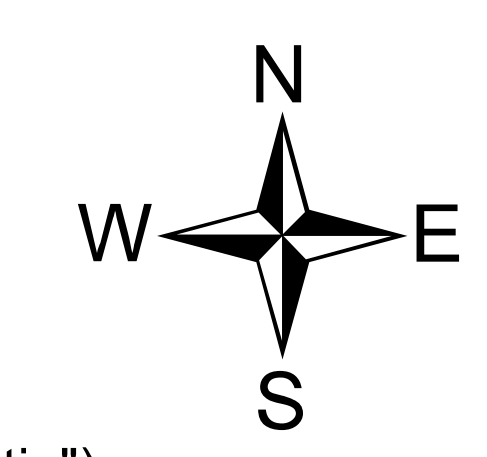


<b>Aléa centennal + 20 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment
Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

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



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

0 25 50 100  
 Mètres

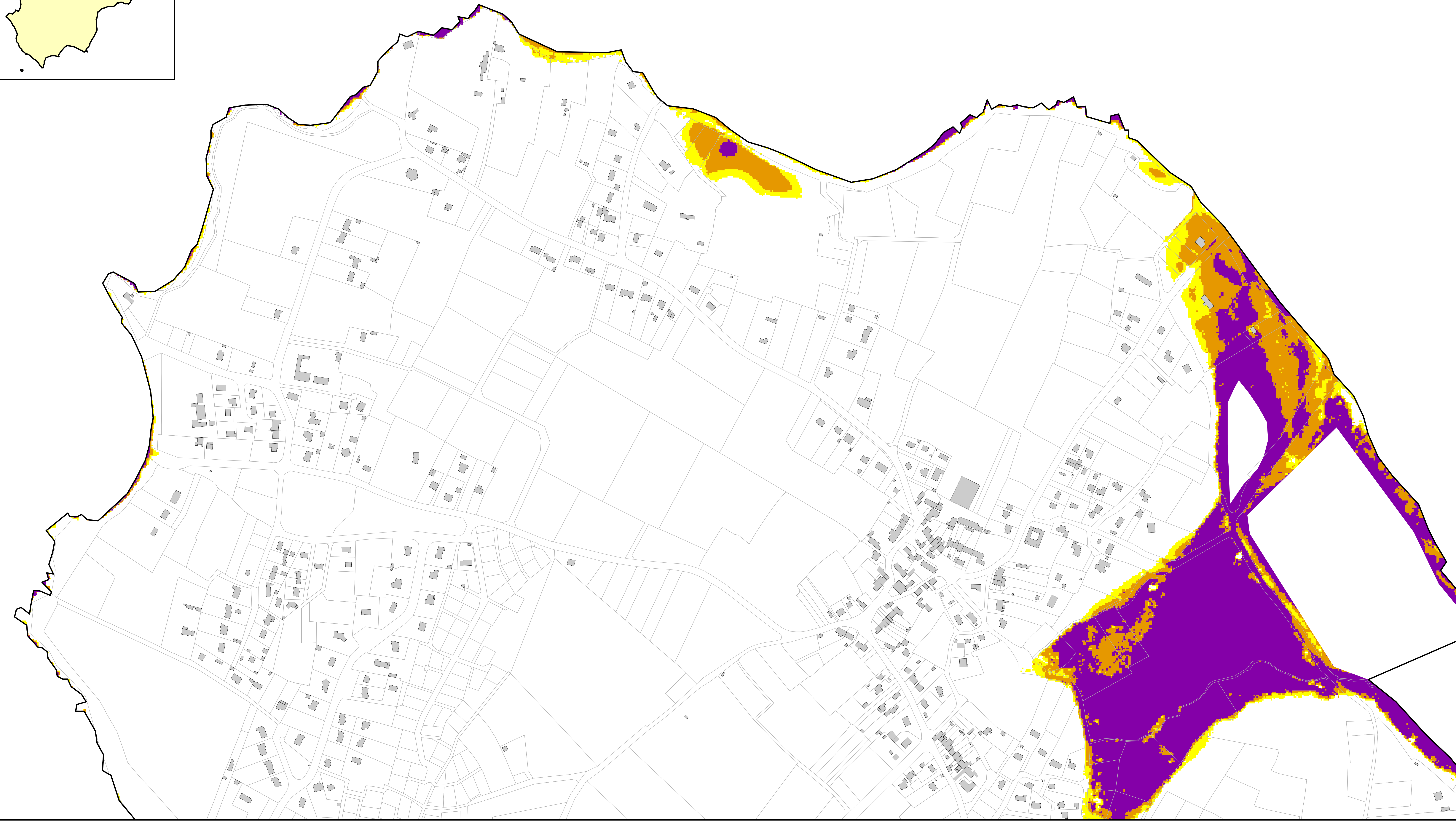
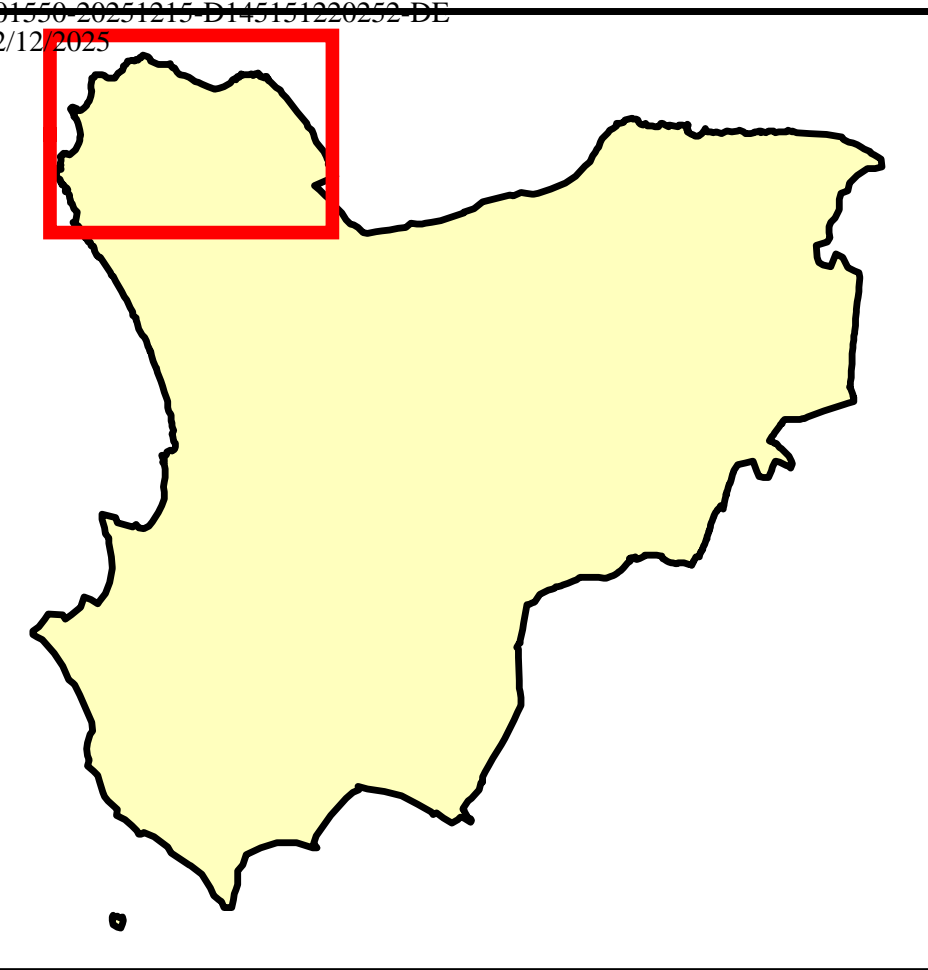
Conception : DHI  
Date : Septembre 2011





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

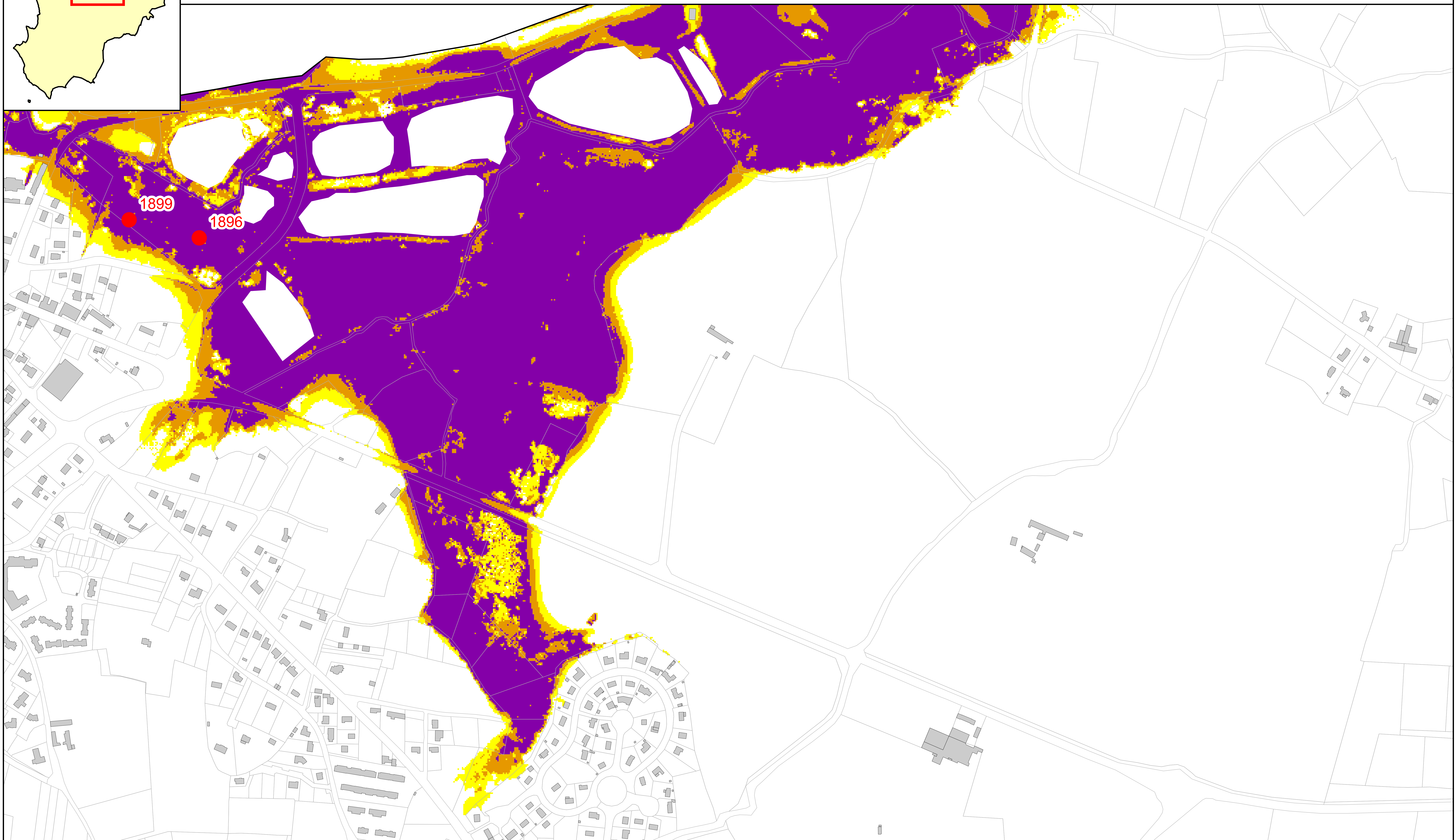
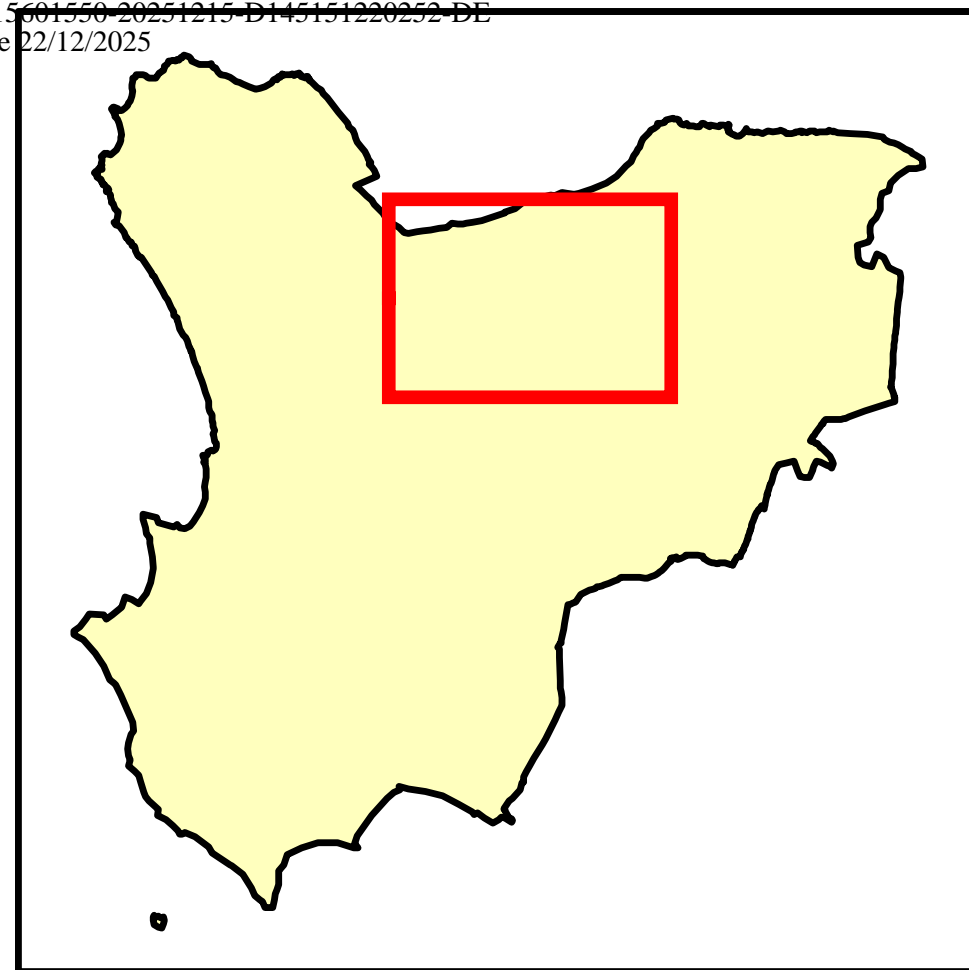
## Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>	Parcelle	<b>Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</b> 			<b>Sources :</b> Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastré : DDTM56 <b>Conception : DHI</b> Date : Septembre 2011	
Faible	Cordon dunaire	Bâtiment					<b>0 25 50 100</b>  Mètres
Moyen	Digue	<b>Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")</b>					
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)						



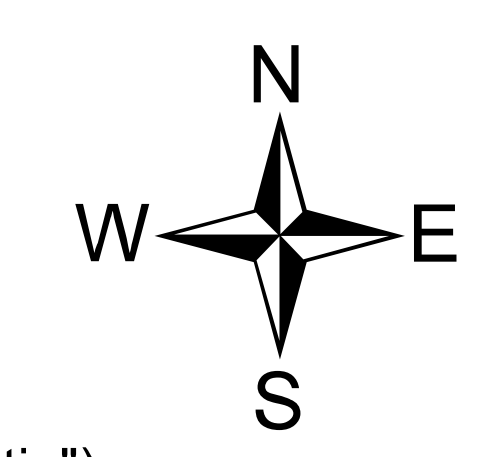
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



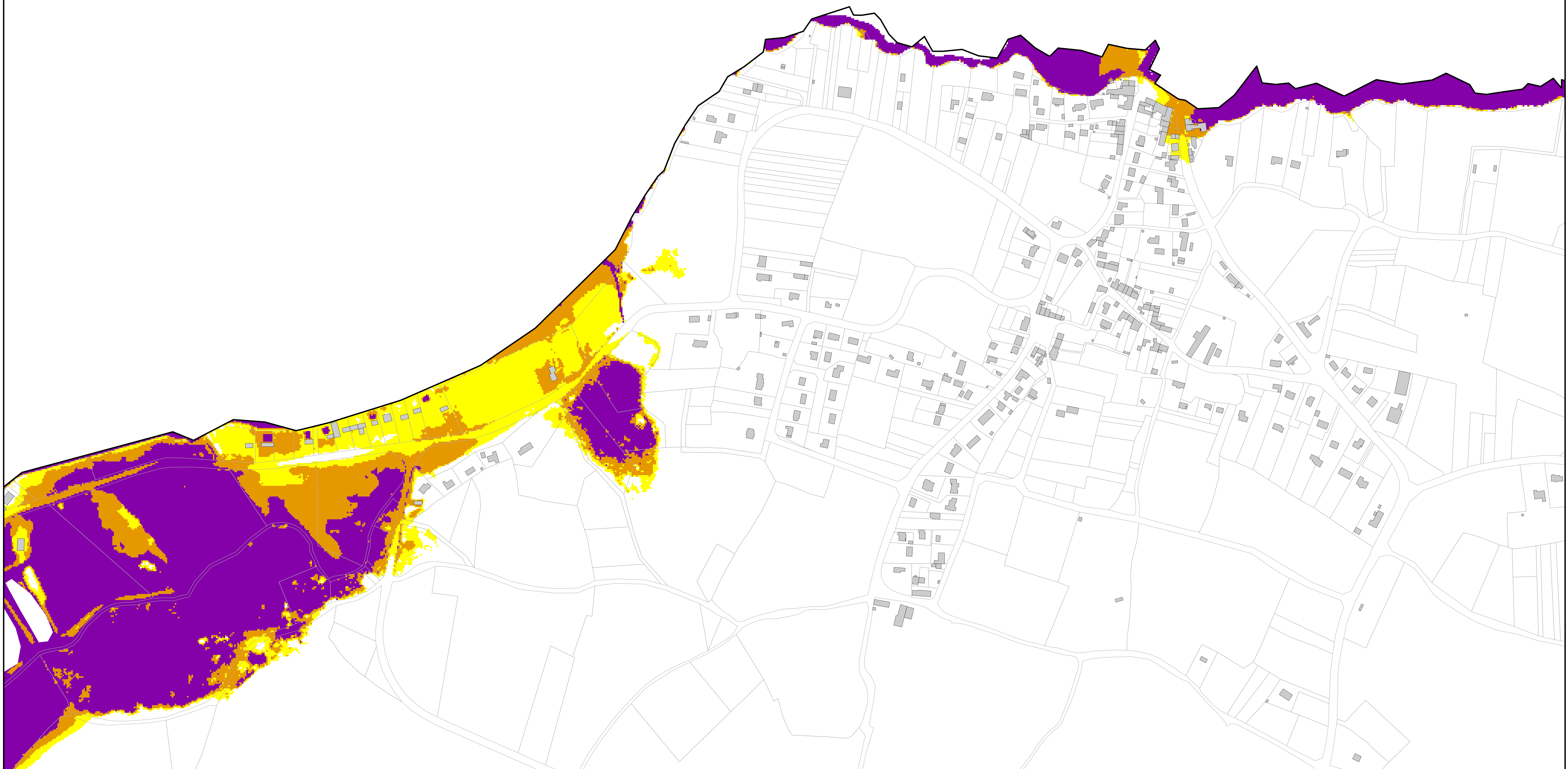
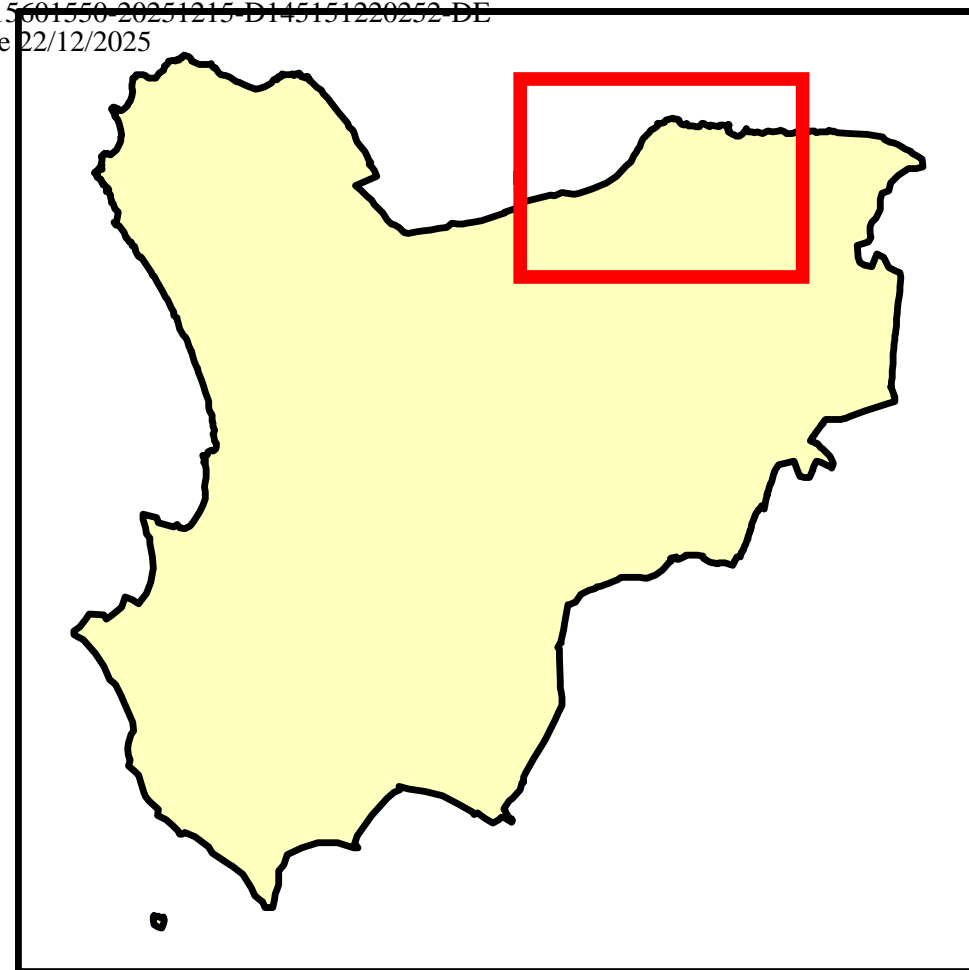
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

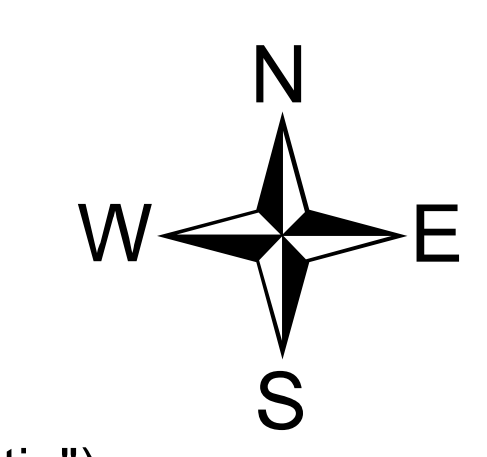
## Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

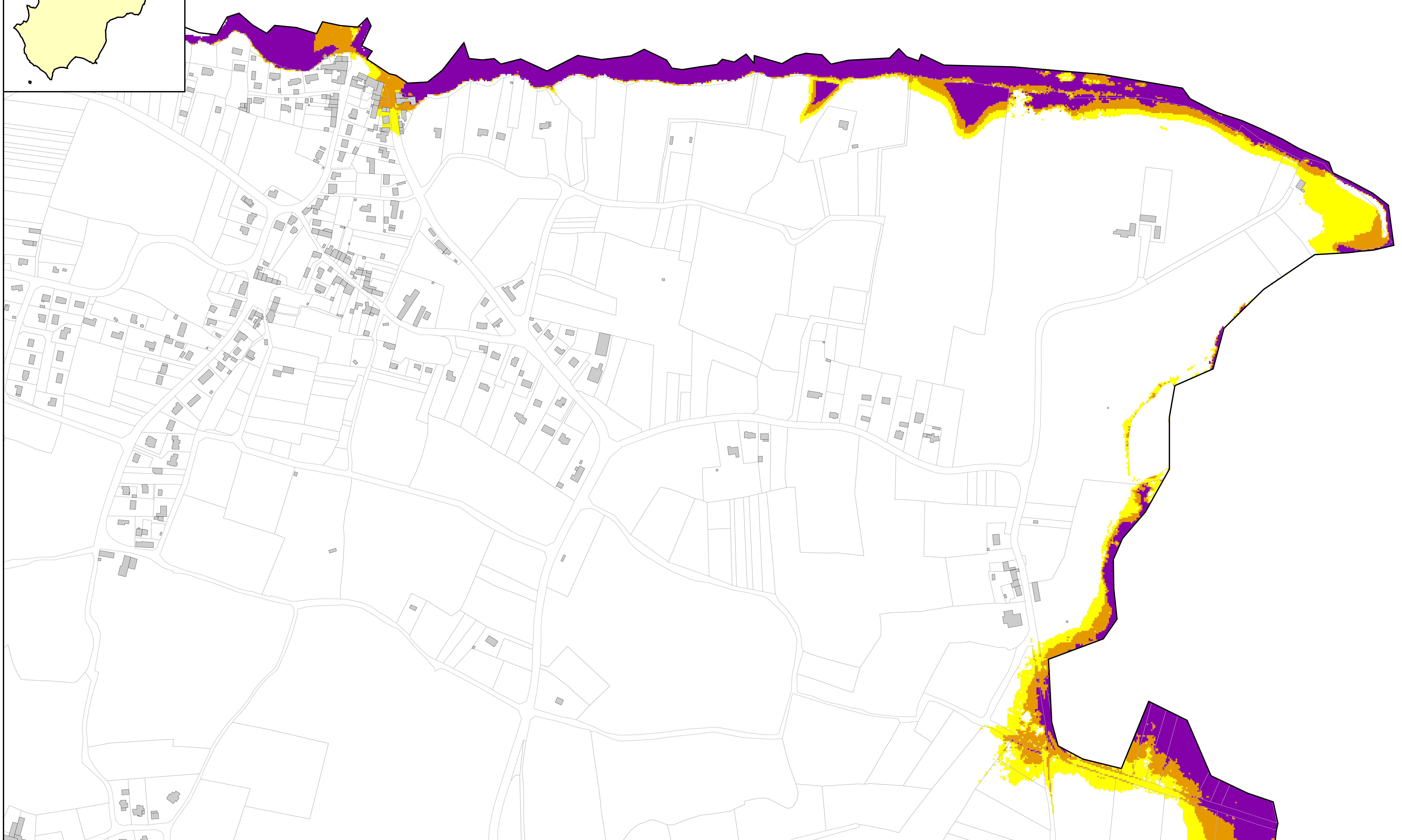
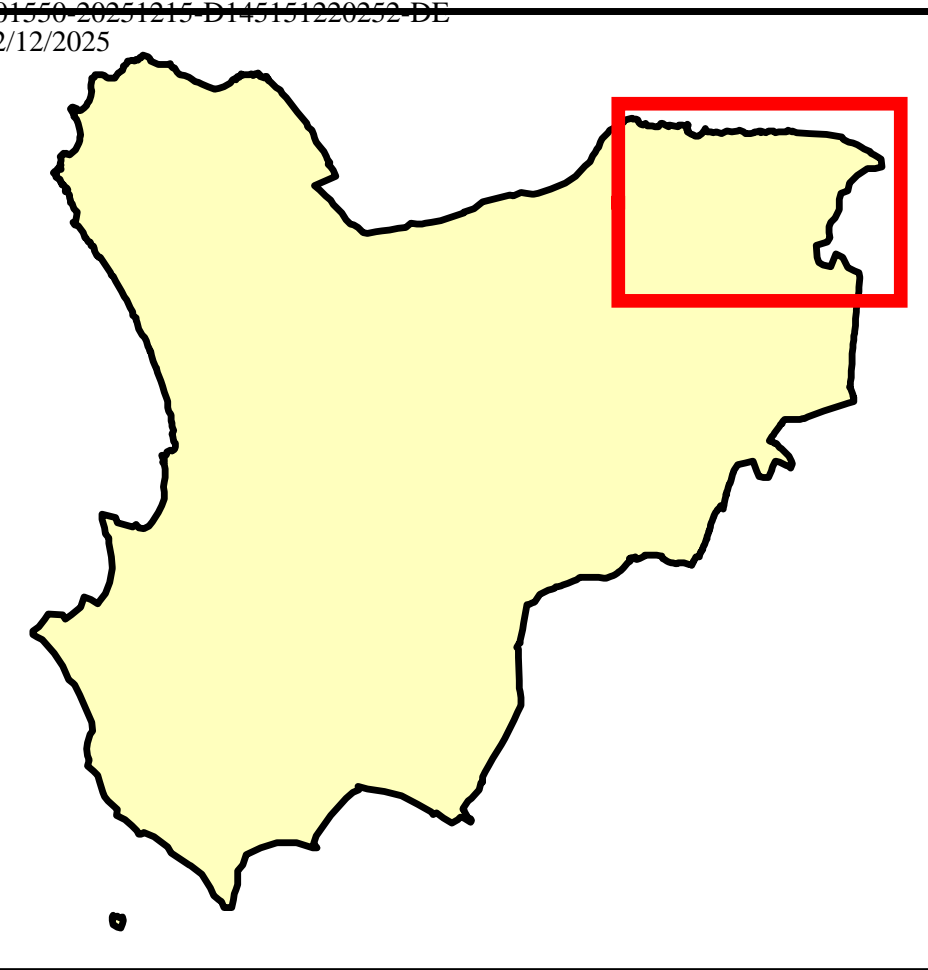


Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

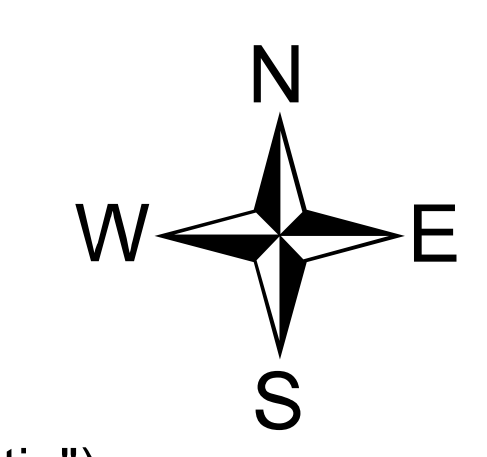
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



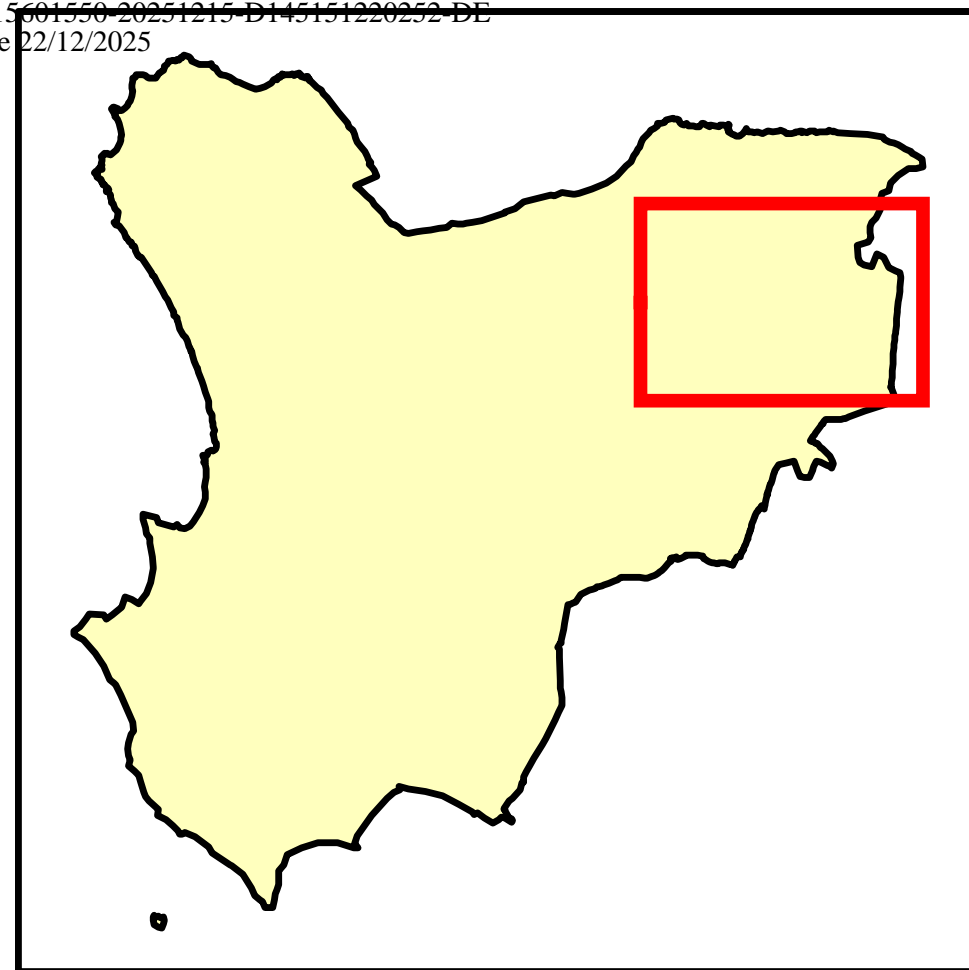
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

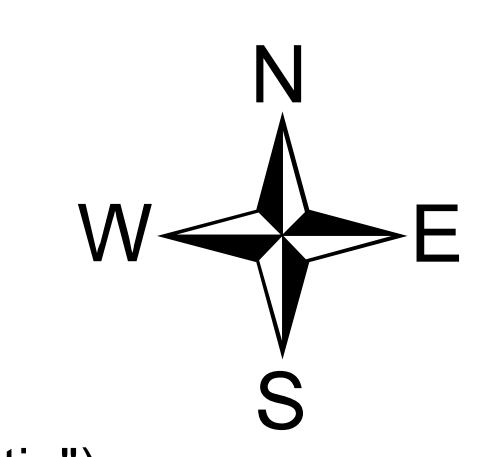
## Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



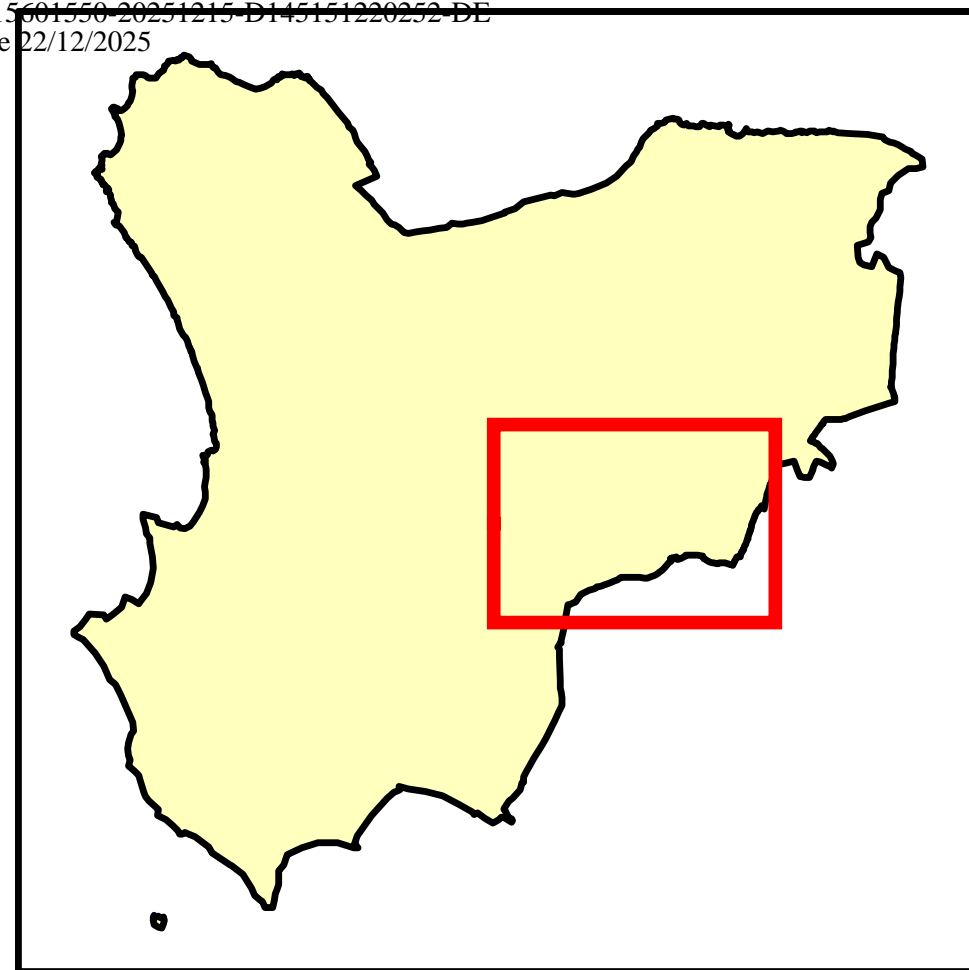
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

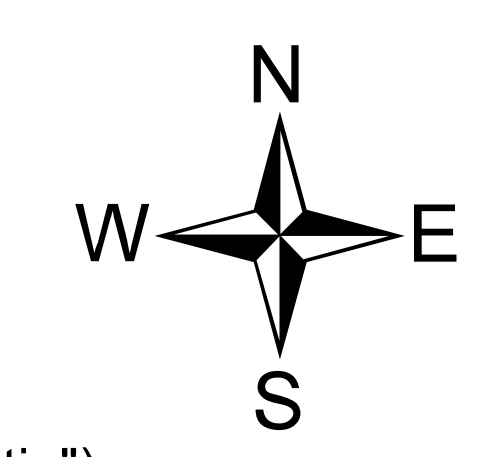
## Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

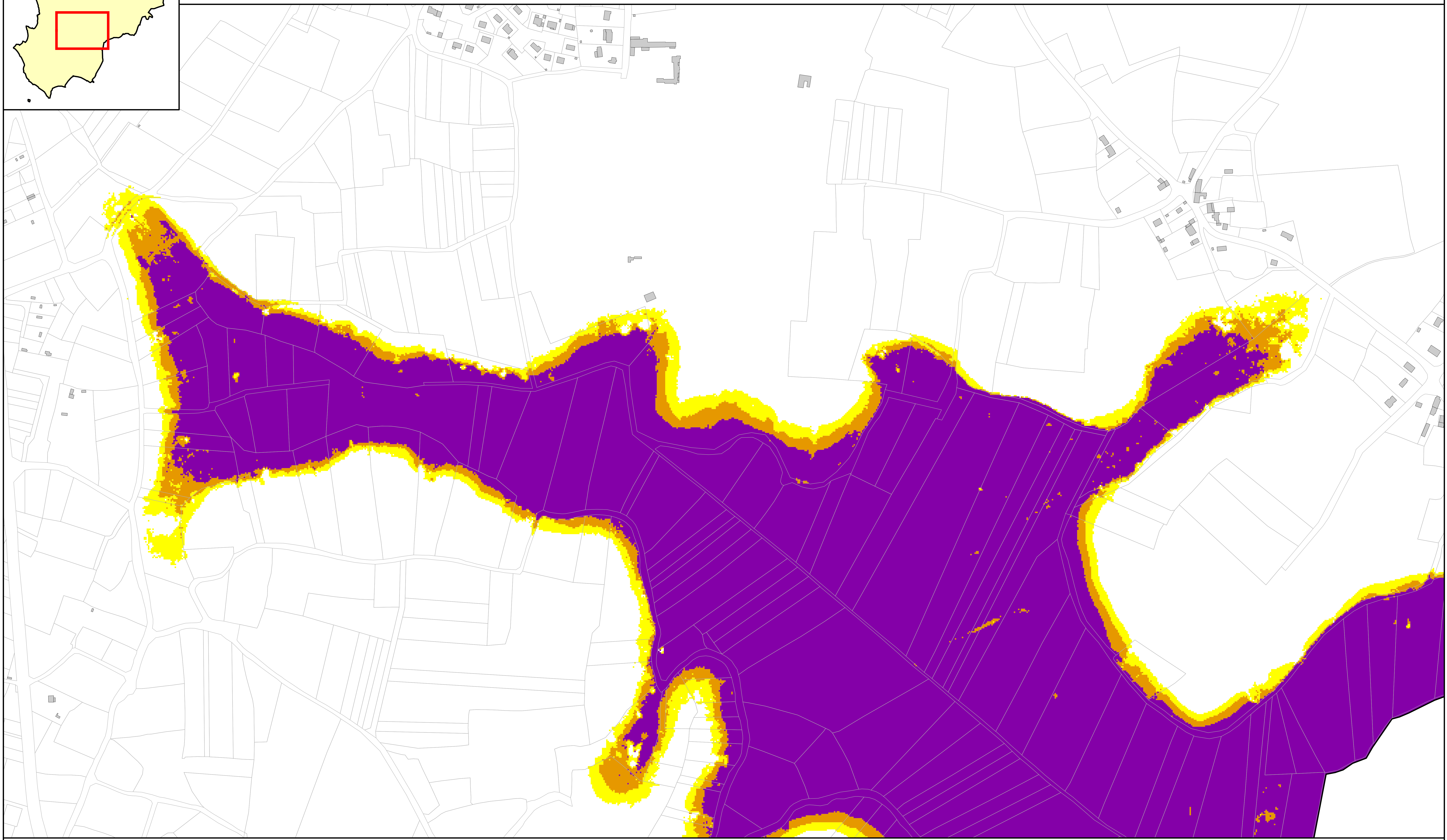
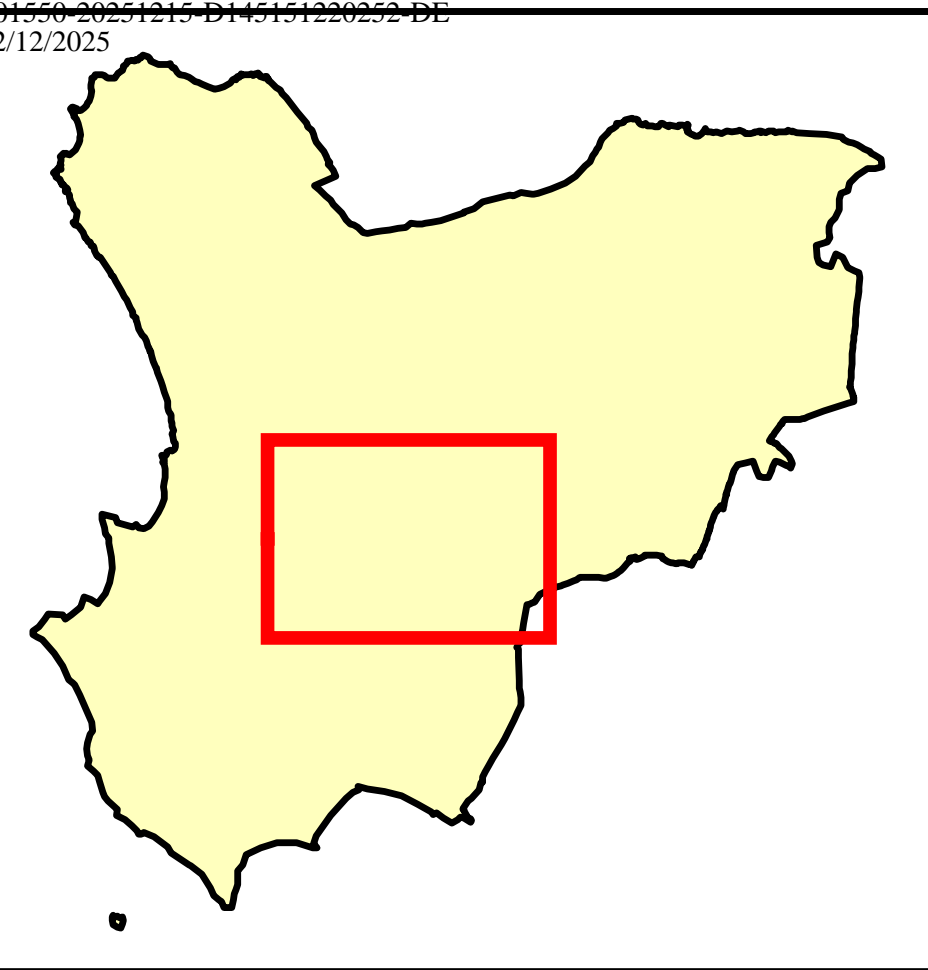


Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
  
Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

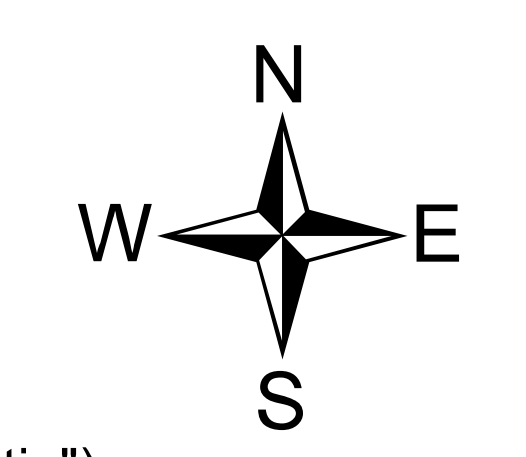


<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



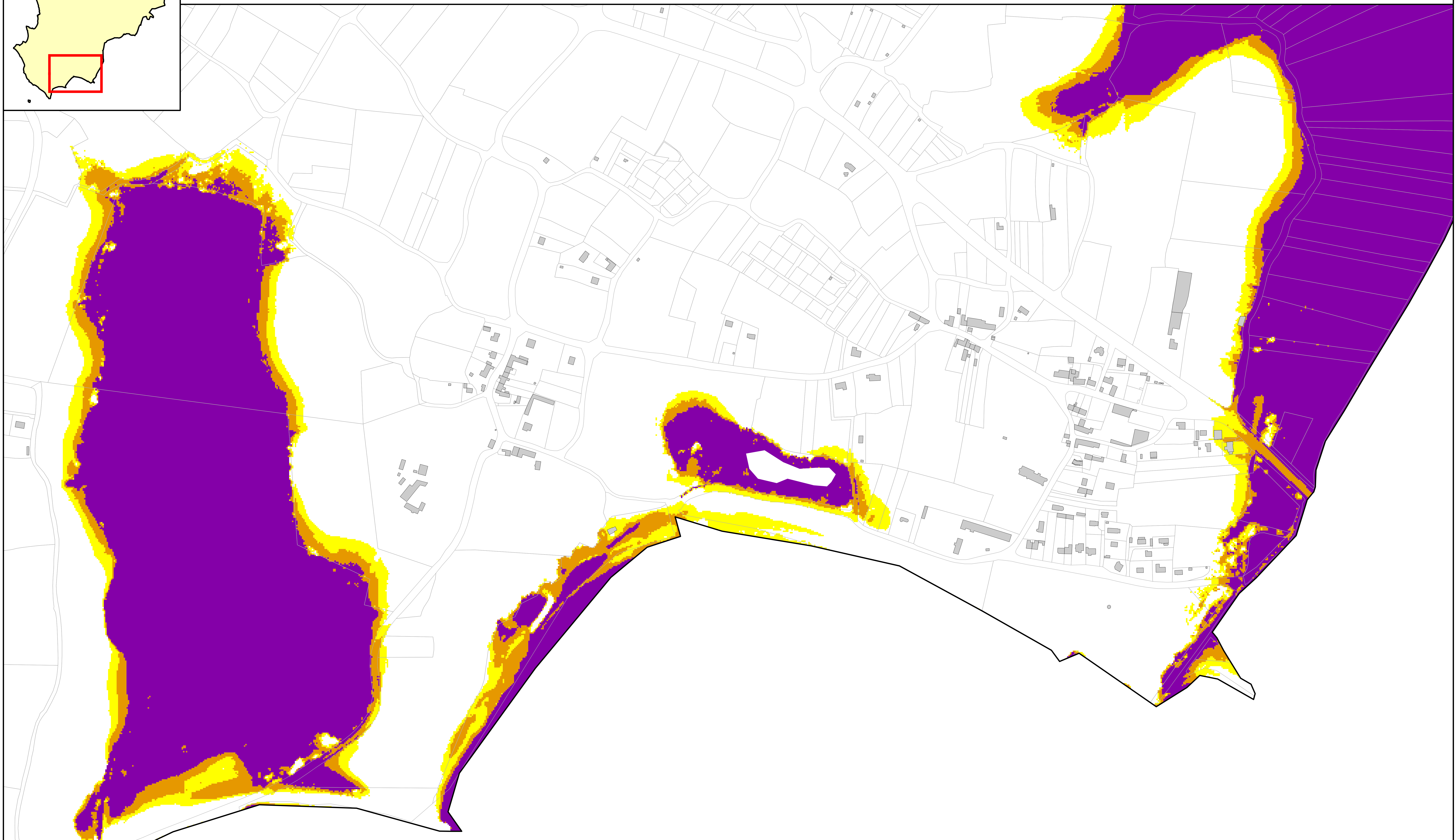
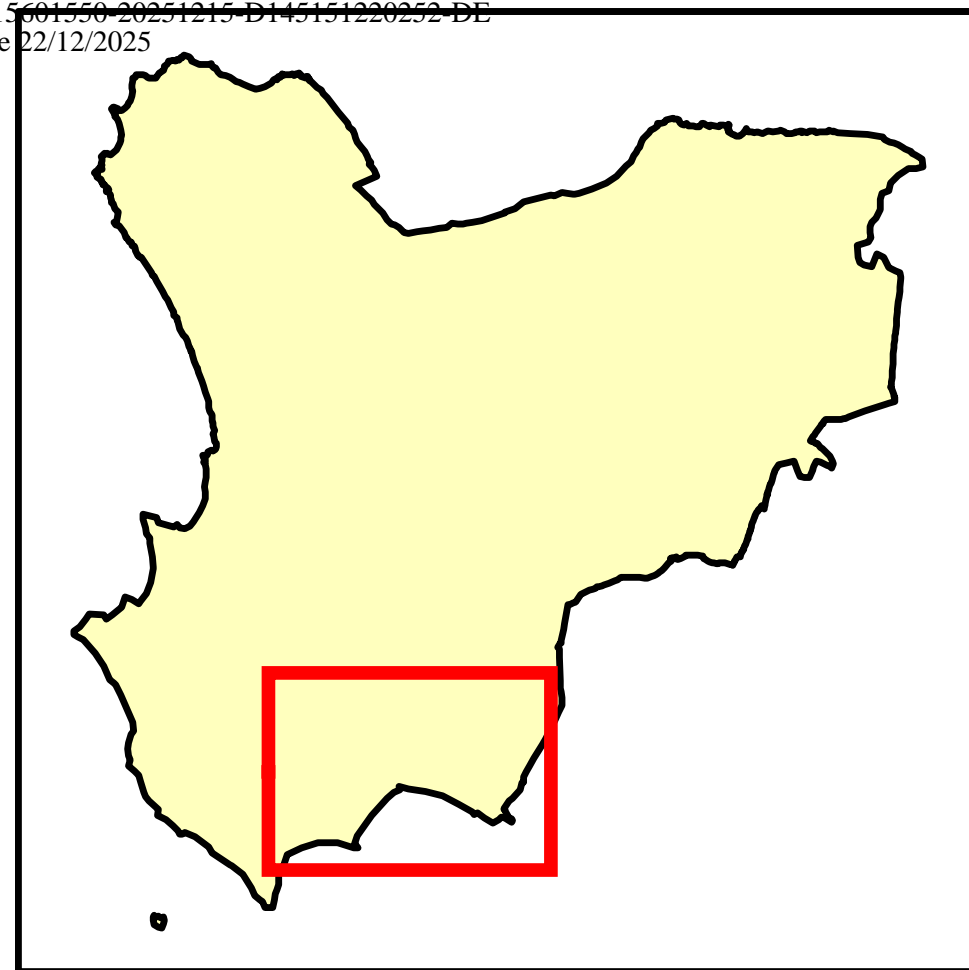
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011



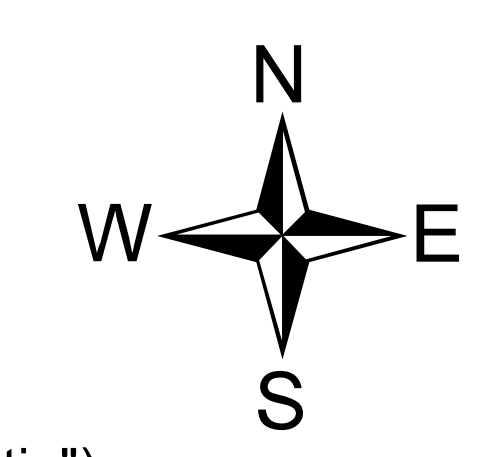
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")

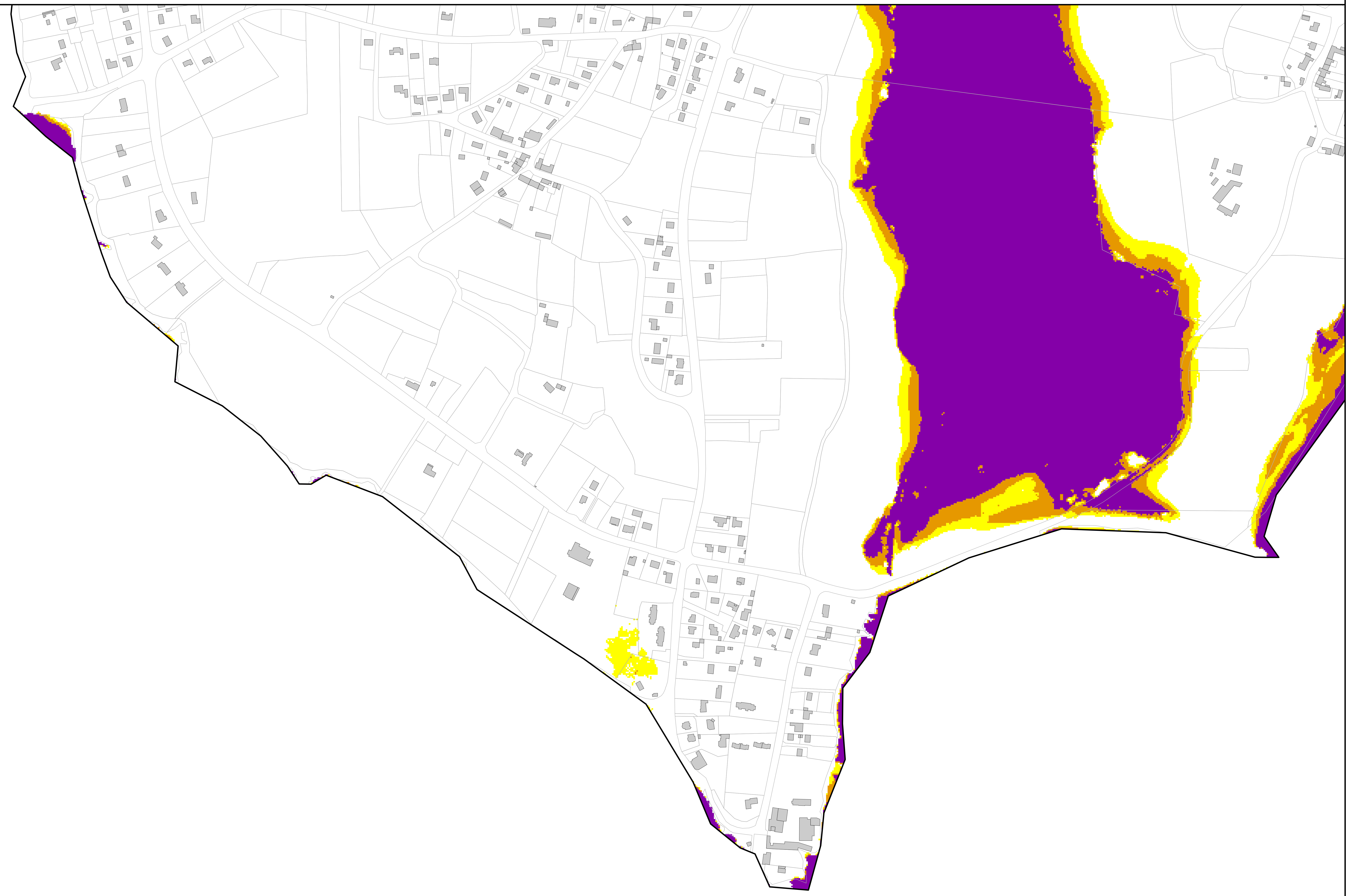
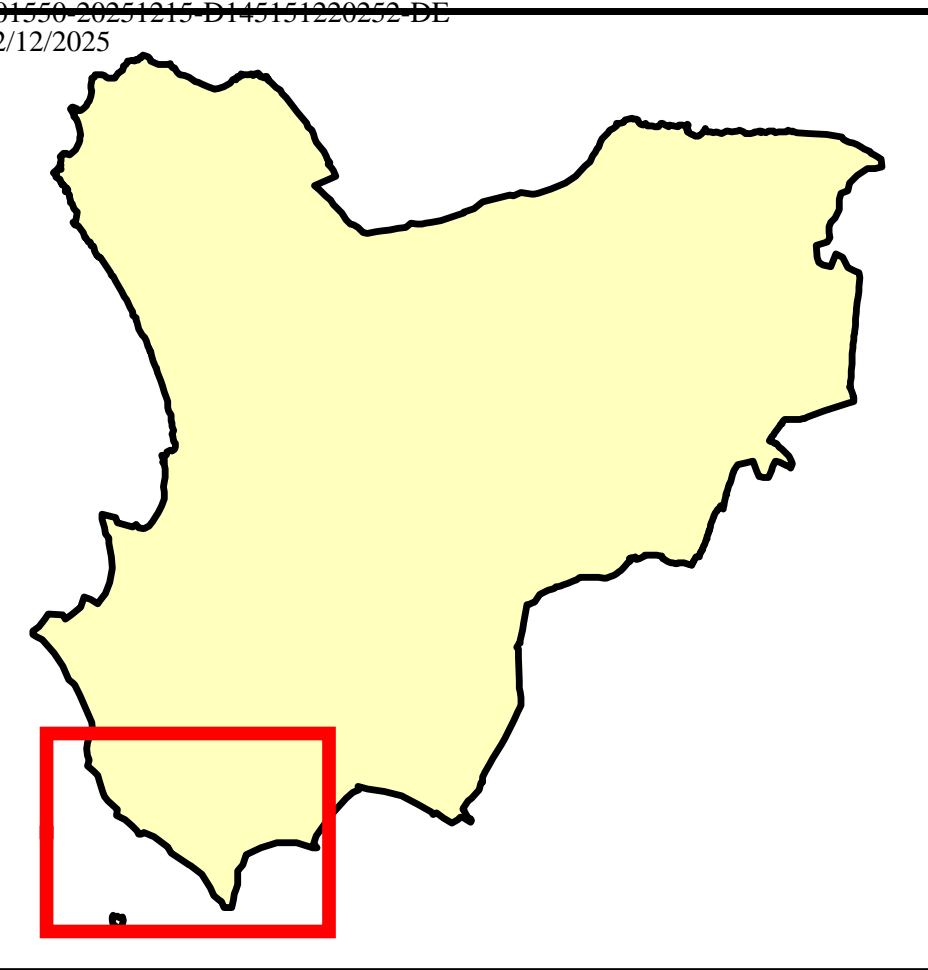


Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

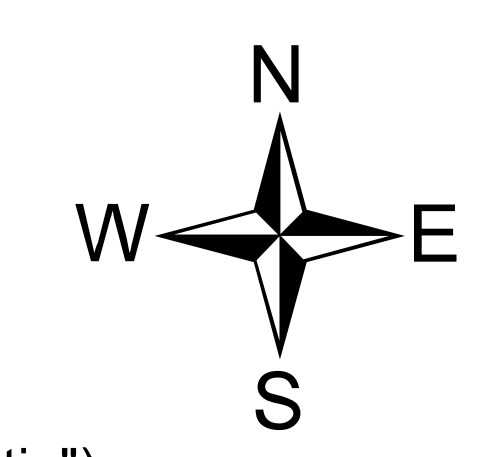
# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune de Pénestin



<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



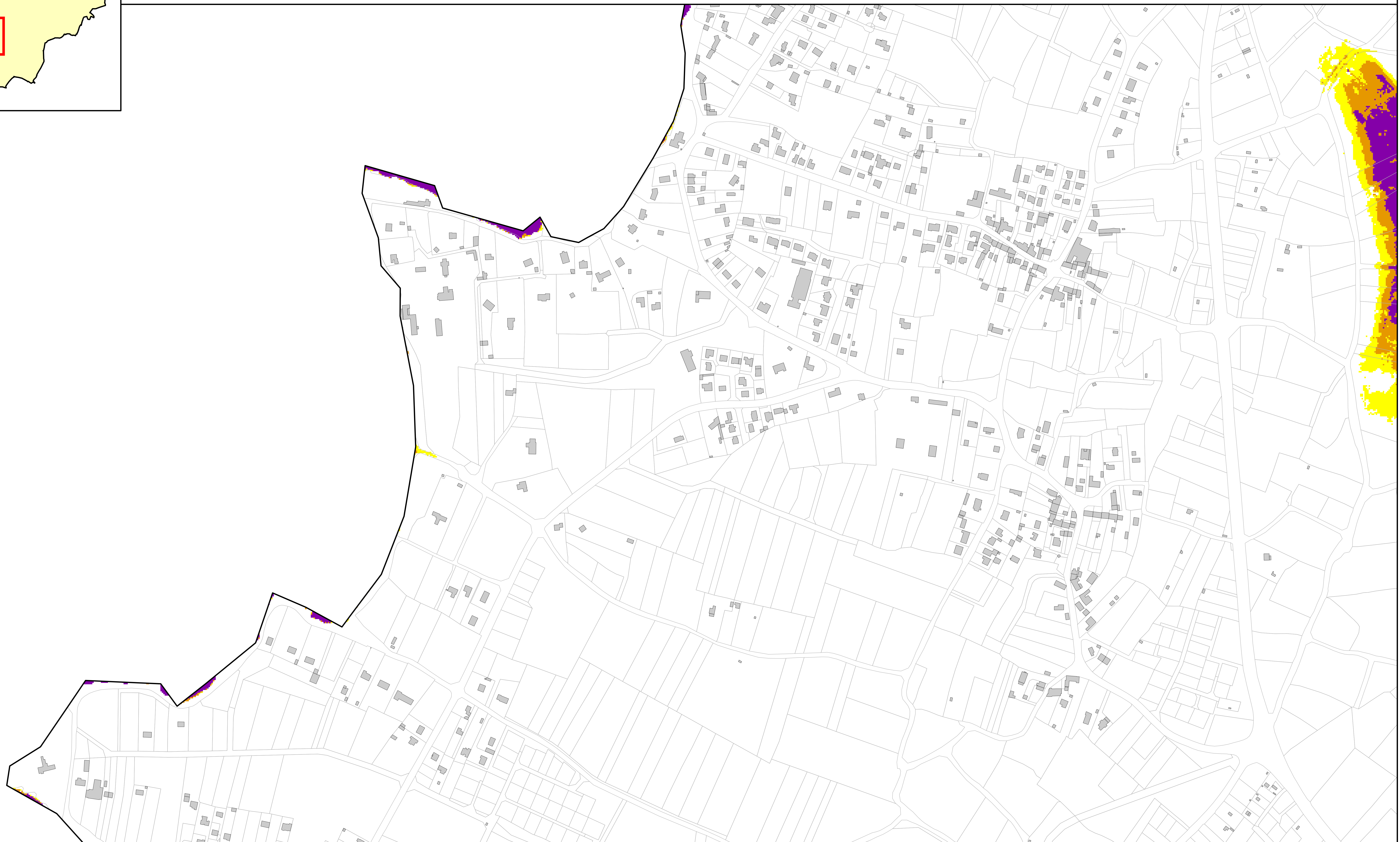
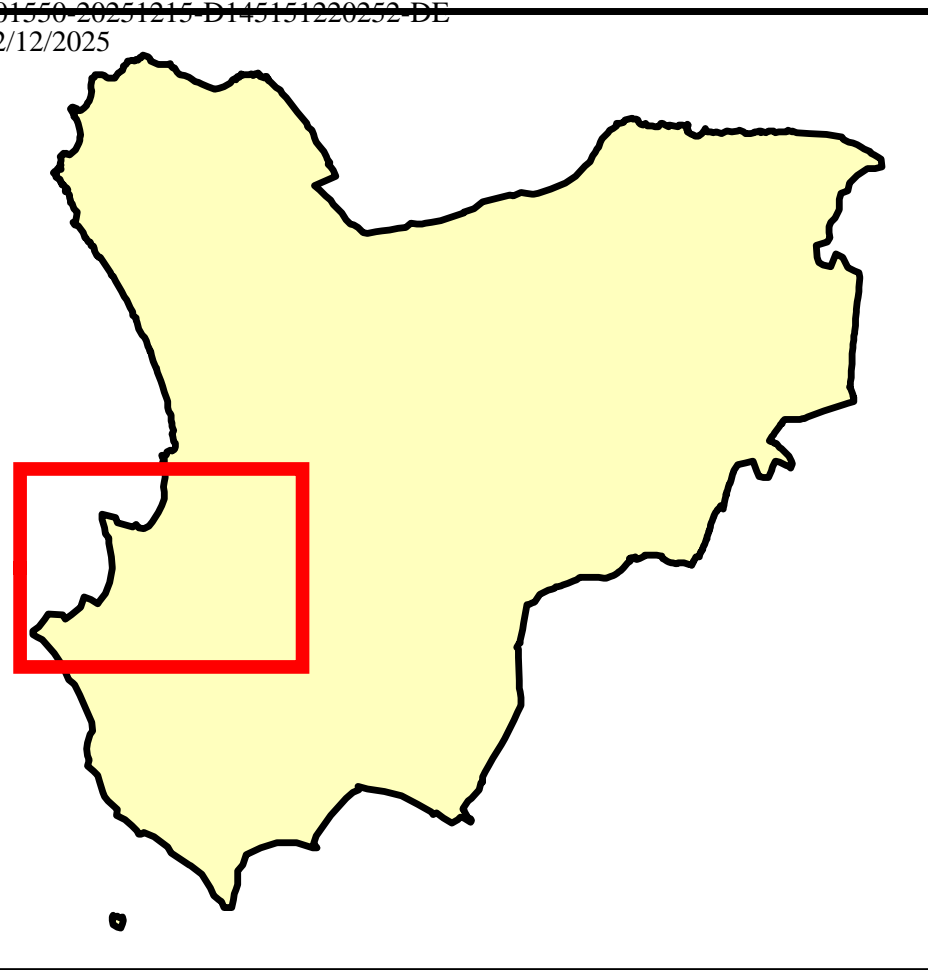
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

## Commune de Pénestin

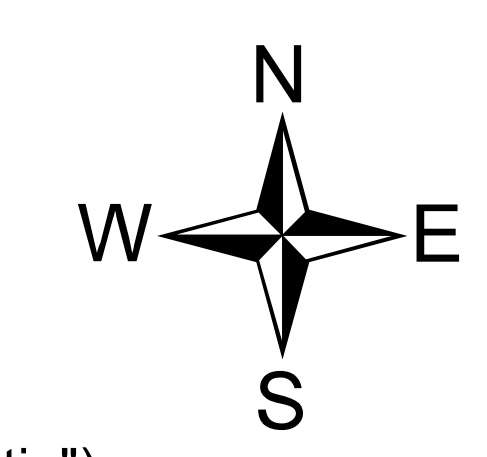


<b>Aléa centennal + 60 cm</b>	<b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b>
Faible	Cordon dunaire
Moyen	Digue
Fort	Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle
Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



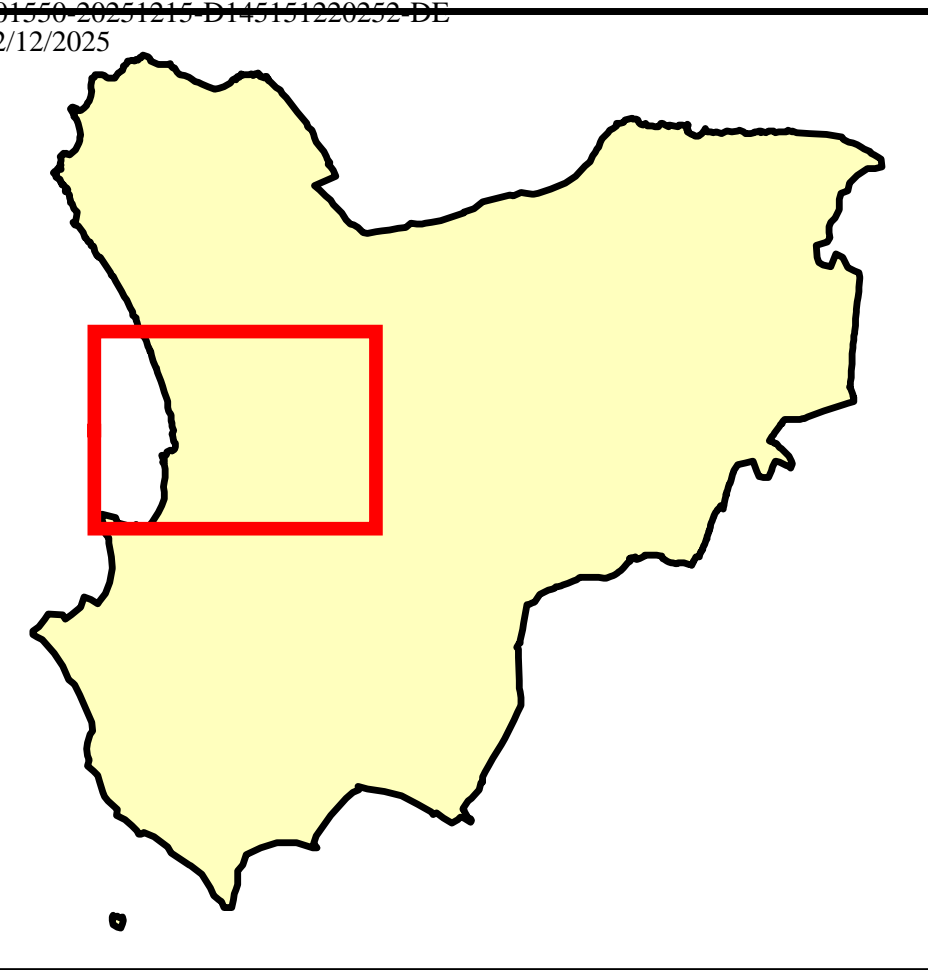
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
  
Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

## Commune de Pénestin



**Aléa centennal + 60 cm**

- Faible
- Moyen
- Fort

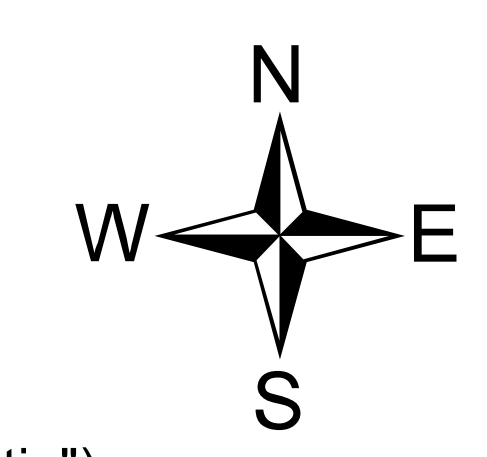
**Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)**

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

- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : 4.00 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Pénestin")



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

0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
Date : Septembre 2011