



# *COMMUNE DE SAINT-PHILIBERT*

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

## **PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du  
Le Maire,

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>p.3</b>
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBANISEES</b>	<b>p.25</b>
• Dispositions particulières aux zones Ua	p.26
• Dispositions particulières aux zones Ub	p.34
• Dispositions particulières aux zones Uc	p.41
• Dispositions particulières aux zones Ui	p.48
• Dispositions particulières aux zones Uj	p.54
• Dispositions particulières aux zones UL	p.55
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p.62</b>
• Dispositions particulières aux zones 1AU	p.63
• Dispositions particulières aux zones 2AU	p.67
<b>PARTIE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p.69</b>
• Dispositions particulières aux zones A	p.70
<b>PARTIE 5 : DISPOSTIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p.80</b>
• Dispositions particulières aux zones N	p.81
• Dispositions particulières aux zones Ni	p.91
• Dispositions particulières aux zones NL	p.95
<b>ANNEXES</b>	<b>p.99</b>
• Risque de submersion marine	
• Risque de retrait/gonflement des argiles	
• Plaquettes du CAUE	

# **PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-PHILIBERT

## TITRE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

*Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.*

*Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.*

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique» du présent PLU, notamment
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 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 dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les 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,

### 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 07 mars 2019.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal

du 07 mars 2019.

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 mars 2019.
- Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine naturel sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 07 mars 2019.

### **TITRE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

#### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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 R 151-23 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 constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, 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 constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-25 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 constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, 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 constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

#### **TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent donc être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **TITRE 5 - DEROGATION**

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu 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,
- 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,
- L'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

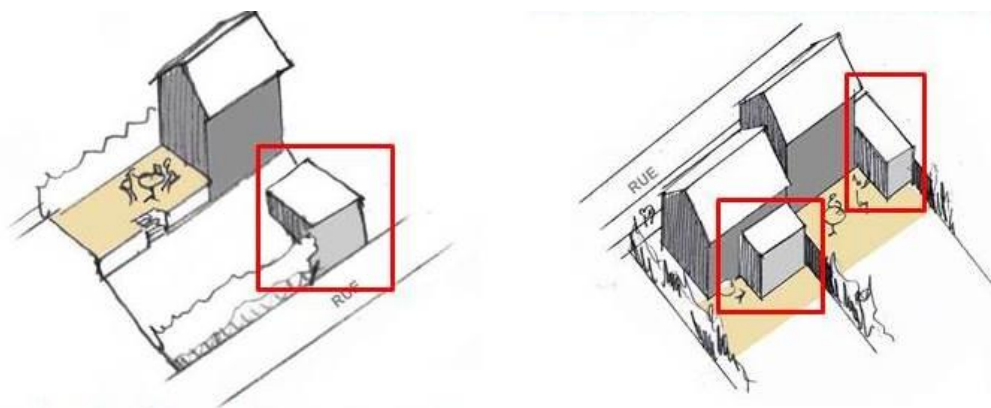
#### **TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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, éoliennes... 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.

## TITRE 7 - DEFINITIONS

- **Activité incompatible avec le voisinage des zones d'habitat** : activités susceptibles de générer des nuisances, pour la santé et l'environnement, qui pourraient venir perturber la tranquillité des quartiers d'habitat (nuisances sonores, nuisances olfactives, etc.).
- **Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.
- **Annexe** : Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle ne peut constituer un nouveau logement.



- **Attique** : correspond à l'étage supérieur d'un édifice, en toit-terrasse, construit avec un retrait significatif par rapport au plan de façade et aux pignons.
- **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage bois, ardoise, PVC...). Les revêtements composant la structure d'une construction neuve ne constituent pas un bardage au sens du présent règlement.
- **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.
- **Construction de 2<sup>nd</sup> rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1<sup>er</sup> rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Emprise au sol** : Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

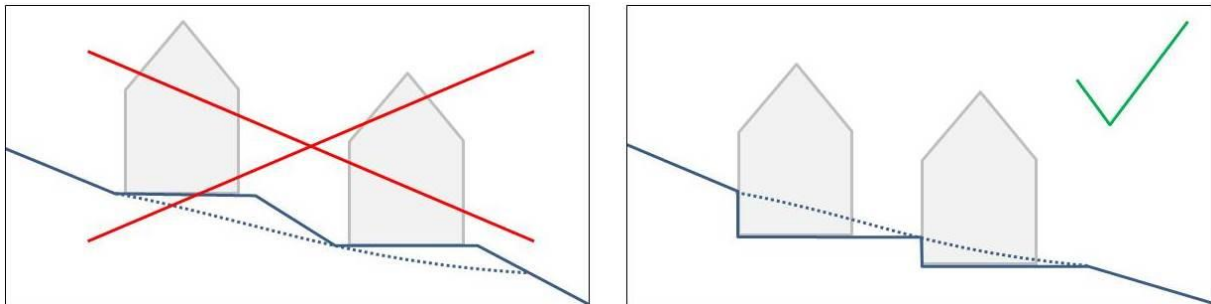
La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

• **Hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude maximale calculée à partir de points de référence définis comme suit :

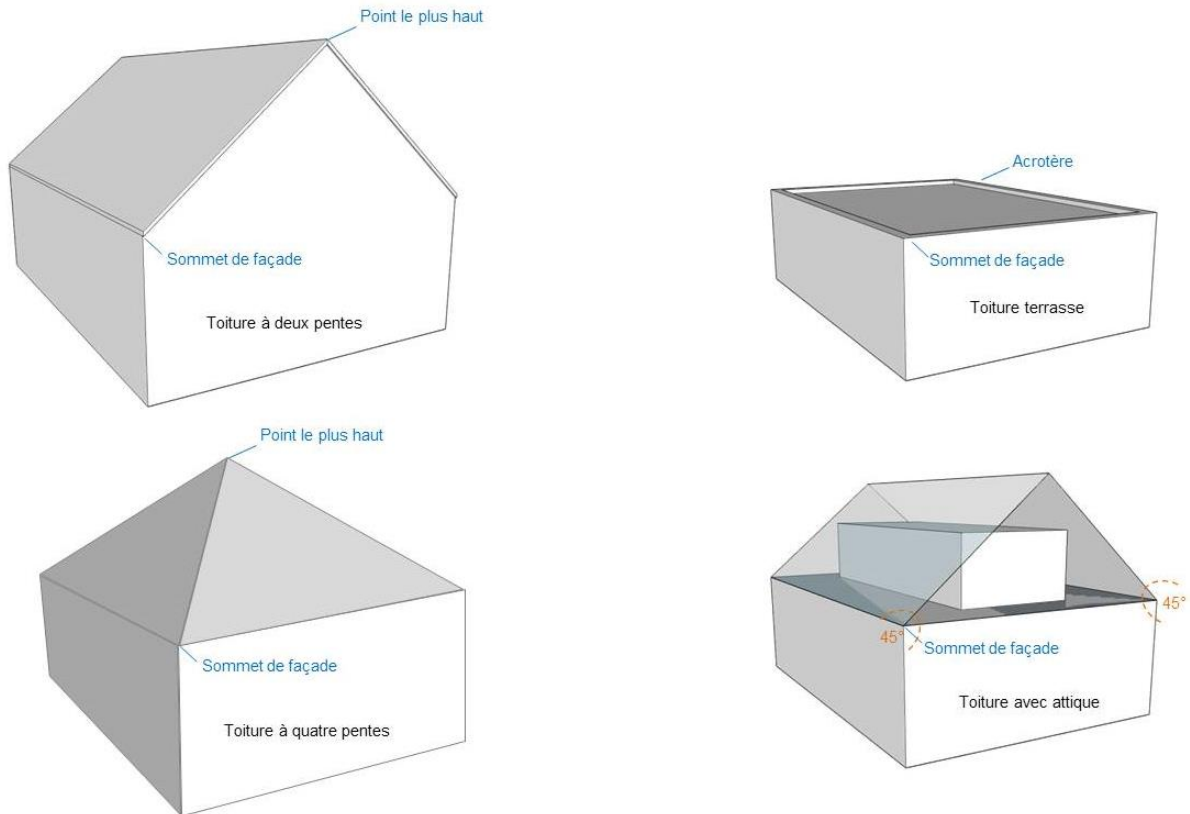
- Le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement de la voie ;
- Le terrain naturel en tous points de la construction, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- 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
- Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



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. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 40 et 50°.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point. L'attique devra être en recul d'au-moins de 1,90m par rapport aux façades et aux pignons.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.





Ces points de référence éventuellement fixés à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

- ✓ le plan de façade, entre le sol et le sommet de façade ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre le sommet de façade ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

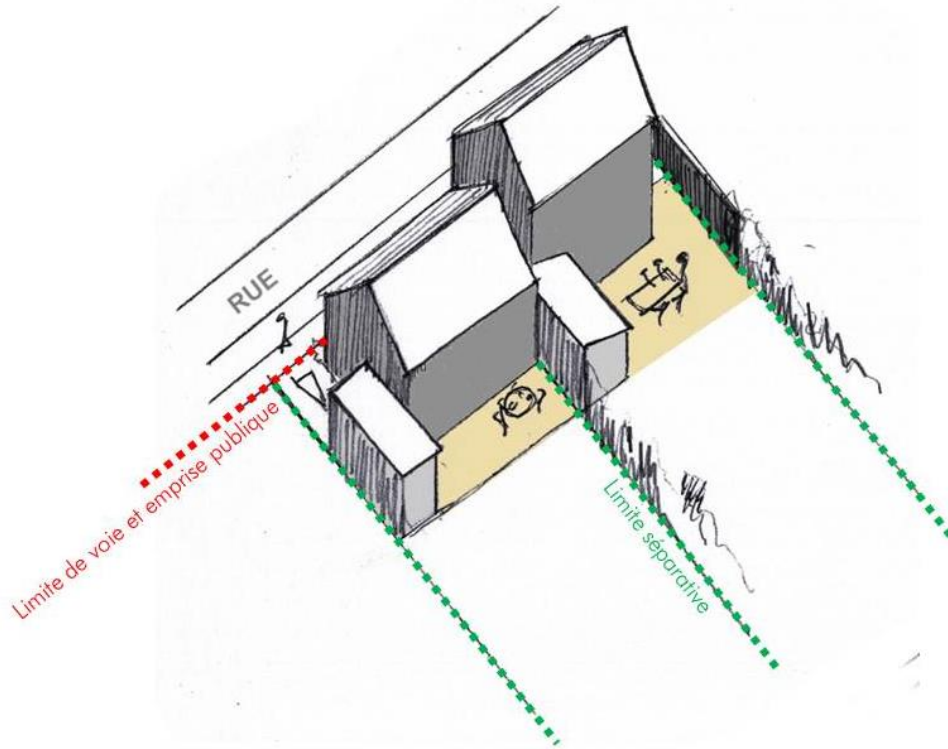
Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

#### • Limite de voies et emprises publiques

- ✓ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques 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, sentiers piétons...

• **Limites séparatives** : il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle.

L'illustration ci-après représente ces deux types de limites.



• **Logement ou habitat individuel** : immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements. Il se décline en plusieurs types :

- ✓ Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- ✓ Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

• **Logement ou habitat intermédiaire** : l'adjectif « intermédiaire » désigne ici 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.

• **Logement ou habitat collectif** : immeuble à usage d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. (Article R\*111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

• **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.

## **TITRE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.**

### **Patrimoine naturel :**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en annexe 3 du présent règlement.

- **Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU 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 aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 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 2,5 ha) 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.

### **Patrimoine architectural et urbain :**

- **L'édification des clôtures** doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 mars 2019.

- **Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 mars 2019.

- Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 07 mars 2019.

Le titre 20 des présentes dispositions communes donne les prescriptions imposées pour les travaux sur des éléments du patrimoine à préserver.

### **Patrimoine archéologique :**

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

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,

- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles

connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Pour tous travaux portant atteinte au sous-sol de terrains situés dans les zones de saisine archéologiques identifiées au règlement graphique du présent PLU, le porteur de projet devra consulter la Direction Régionale des Affaires Culturelles à l'adresse suivante :

DRAC Bretagne  
Service de l'archéologie  
Avenue Charles Foulon  
35700 Rennes

## TITRE 9 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La commune de SAINT-PHILIBERT 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 L 121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme,
- **Dans les espaces proches du rivage** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme. 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 les zones où sont repérés des établissements classés** (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## TITRE 10 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

## TITRE 11 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles ou constructions de «second rang».
- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
  - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

• En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **TITRE 12 – CHANGEMENT DE DESTINATION**

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

**1° Exploitation agricole et forestière** : exploitation agricole ; exploitation forestière.

**2° Habitation** : logements ; hébergements

**3° Commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

**4° Équipements d'intérêt collectif et service public** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

**5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

## **TITRE 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

### **Gestion des eaux pluviales à la parcelle**

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension, inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet doit se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU pour connaître les modalités relatives à l'imperméabilisation des sols.

## **TITRE 14 – SUBMERSION MARINE**

SAINT-PHILIBERT est concerné par le risque de Submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte de zone basse qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennial augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 et R 111-2 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 est figure à l'annexe 1 du présent règlement, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine +0,20cm et + 0,60cm.

### **TITRE 15 – GONFLEMENT/RETRAIT D'ARGILES**

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM. La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

### **TITRE 16 – DECHETS**

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

### **TITRE 17 – CLOTURES**

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 7 mars 2019.

### **TITRE 18 – LISTE DES PLANTES INVASIVES**

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, ainsi que les espèces figurant à l'annexe I de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont interdites.

#### **Invasives avérées :**

- *Allium triquetrum* L. - Ail triquètre
- *Alternanthera philoxeroides* (Mart.) Griseb., 1879 : Herbe à alligators
- *Asclepias syriaca* L., 1753 : Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
- *Azolla filiculoides* Lam. - Azolle fausse-fougère
- *Baccharis halimifolia* L. - Sénéçon en arbre
- *Bidens frondosa* L. - Bident à fruits noirs
- *Cabomba caroliniana* A. Gray, 1848 : Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
- *Carpobrotus acinaciformis* (L.) L.Bolus - Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis* - Griffe de sorcière sensu lato
- *Carpobrotus acinaciformis* x *edulis* - Griffe de sorcière hybride
- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br - Griffe de sorcière
- *Cenchrus setaceus* (Forssk.) Morrone, 2010 = *Pennisetum setaceum* (Forssk.) Chiov., 1923 : Herbe aux écouvillons
- *Cortaderia selloana* (Schult. &Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms
- *Egeria densa* Planch. - Egérie dense
- *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms,k 1883 : Berce de Perce
- *Gunnera tinctoria* (Molina) Mirb., 1805 : Gunnéra du Chili
- *Heracleum sosnowskyi* Manden., 1944 : Berce de Sosnowsky
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. -Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss - Grand lagarosiphon

- *Lathyrus latifolius* L. - Gesse à larges feuilles
- *Laurus nobilis* L. - Laurier-sauce
- *Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 : Jussie à grandes fleurs
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven - Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
- *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Har ;, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet - Jussie à grandes fleurs
- *Lysichiton americanus* Hultén & H.St.John, 1931 : Faux arum
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc. – Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Parthenium hysterophorus* L., 1753 : Fausse camomille
- *Paspalum distichum* L. - Paspale à deux épis
- *Persicaria perfoliata* (L.) H.Gross, 1913 = *Polygonum perfoliatum* L., 1759 : Renouée perfoliée
- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn. ; *Rubrivena polystachya* (C.F.W.Meissn.) M.Král - Renouée à nombreux épis
- *Prunus laurocerasus* L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- *Pueraria montana* var. *lobata* (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992 = *Pueraria lobata* (Willd.) Ohwi, 1947 : Kudzu
- *Reynoutria japonica* Houtt. - Renouée du Japon
- *Reynoutria x bohémica* Chrtek & Chrtková - Renouée de Bohême
- *Rhododendron ponticum* L. - Rhododendron pontique
- *Senecio cineraria* DC. ; *Jacobaea maritima* (L.) Pels & Meijden Cinéraire maritime
- *Spartina alterniflora* Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.)
- Lambinon & Maquet ; *Spartina anglica* C.E.Hubb. - Spartine anglaise

#### Invasives potentielles :

- *Acacia dealbata* Link - Mimosa d'hiver
- *Acer pseudoplatanus* L. - Erable sycomore
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle - Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - Ambrosie à feuilles d'Armoise
- *Anthemis maritima* L. - Anthémis maritime
- *Buddleja davidii* Franch. - Arbre à papillon
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd. - Claytone de Cuba, Claytone perfoliée,
- *Cornus sericea* L. - Cornouiller soyeux
- *Cotoneaster franchetii* D.Bois - Cotoneaster de Franchet
- *Cotoneaster horizontalis* Decne. - Cotonéaster horizontale
- *Cotoneaster simonsii* Baker - Cotonéaster de Simons
- *Cotoneaster x watereri* Exell
- *Cotula coronopifolia* L. - Cotule pied-de-corbeau
- *Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., - Montbretia
- *Cuscuta australis* R.Br. ; *Cuscuta scandens* Brot. - Cuscute australe
- *Cyperus esculentus* L. - Souchet comestible
- *Datura stramonium* L. subsp. *Stramonium* - Stramoine, *Datura officinalis*, Pomme-épineuse
- *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivier de Bohême
- *Elaeagnus x submacrophylla* Servett - Chalef de Ebbing
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn. ; *Epilobium ciliatum* Raf. - Epilobe cilié
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier - Berce du Caucase
- *Impatiens balfourii* Hook.f - Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- *Impatiens glandulifera* Royle, 1833 : Balsamine de l'Himalaya
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- *Lobularia maritima* (L.) Desv. - Alysson maritime

- *Microstegium vimineum* (Trin.) A.Camus, 1922 : Herbe à échasses japonaise
- *Myriophyllum heterophyllum* Michx., 1803
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl *Petasites pyrenaicus* (L.) G.López - Pétasite odorant
- *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn. ; B.Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus* - Pétasite officinal
- *Pyracantha coccinea* M.Roem. - Buisson ardent
- *Robinia pseudoacacia* L. - Robinier faux-acacia
- *Rosa rugosa* Thunb. - Rosier rugueux
- *Senecio inaequidens* DC. - Sénéçon du Cap
- *Yucca gloriosa* L. - Yucca glorieux

## TITRE 19 – STATIONNEMENTS

### 1- généralités

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 les réaliser 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.



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

	Destination et sous destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitat</b>	Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher  Pour les deux-roues motorisés, 2m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment
	Habitat individuel	2 places de stationnement en aérien par logement + 1 place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf indication contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation.  Le stationnement sur lot est obligatoire
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
	Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir  Pour les deux-roues motorisés, 2m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement maximum
<b>Commerces et activités de services*</b>	Commerces de détail	Commerces de 0 à 50m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place minimum  Commerces de 50 à 150m <sup>2</sup> de surface de vente : 2 places minimum  Commerces de plus de 150m <sup>2</sup> de surface de vente : 3 places minimum
	Commerces de gros	30% de la surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux  60% de la surface de plancher pour les autres types de construction

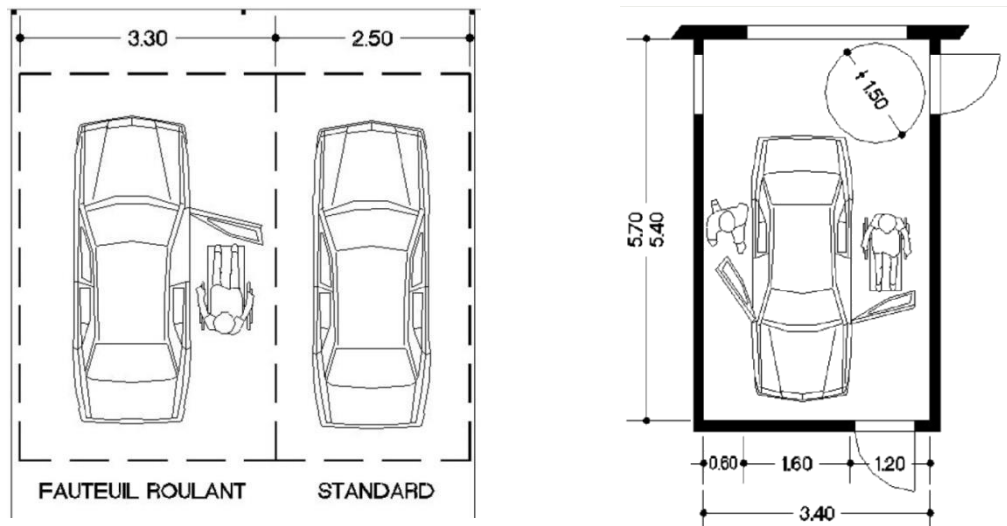
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire*	Etablissement industriel ou artisanal	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat 1 place de stationnement par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'industrie
	Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'entrep
Equipement d'intérêt collectif et service public	Equipements sportifs <i>Stade, terrains de sports, salle de sports</i>	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de places moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissement du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Etablissement du 2 <sup>nd</sup> degré : 2 places par classe Etablissement hospitalier et clinique (court séjour) : 50% de la surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 places assises
	Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher

\*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.

### 3- 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 3.30 m.

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



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

L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes:

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 5- Recours à la mutualisation

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.

**Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions extérieures qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :**

- 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.).

## 6- 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.

### **TITRE 20 – ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGE au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine naturel sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 07 mars 2019. Les dispositions s'appliquant à ces éléments sont détaillées ci-après.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est la préservation du patrimoine et du paysage. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser les haies, le petit patrimoine et le bâti patrimonial.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-19 du code de l'urbanisme).

### **Les arbres remarquables et les haies**

**L'Intérêt des haies :** une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents ;
- Un intérêt pour l'eau pluviale ;
- Un lieu de vie ;

- Un paysage ;

**Principes de préservation à respecter :** si l'arbre remarquable ou la haie est cartographiée sur les planches du règlement écrit, c'est qu'ils doivent être protégés pour les différents intérêts qu'ils présentent. Par conséquent :

- L'arbre remarquable ou la haie doivent être entretenus et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Cependant, la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 10,00m maximum pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

### **Le petit patrimoine rural et maritime**

**Définition :** on appelle petit patrimoine rural et maritime « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

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

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

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur 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.

### **Le bâti**

Les bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural sont cartographiés sur les planches du règlement écrit.

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.

### Principes de préservation à respecter :

#### Pour les rénovations :

La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité du cachet architectural de la construction.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale, les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Les formes et les pentes des toitures d'origines seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade
- Les modénatures en pierres doivent être laissés apparentes

Lors du projet d'aménagement on doit veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. De nouvelles ouvertures sont toutefois possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont à proscrire.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint est autorisé dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension de la construction.

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses des typologies de bâti local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### Pour les extensions et les annexes :

Les annexes et les extensions seront constituées d'une des manières suivantes :

- avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou
- En bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou teinté
- En zinc ou matériaux ayant l'aspect du zinc
- Vitrées (vérandas)

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.

Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions devront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade.

Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension avec d'autres matériaux : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

## **TITRE 21 – MIXITE SOCIALE**

Conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine que dans les zones U et AU :

- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.
- Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions différentes peuvent être données, elles prévalent sur les dispositions du règlement écrit.

## **TITRE 22 – 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 (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

Le PLU de SAINT-PHILIBERT identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles portent sur des prescriptions spécifiques.

Les OAP aménagement d'ensemble : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

## **TITRE 23 – ZONE NON-AEDIFICANDI**

En application des dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de construire dans une bande littorale de 100m et de la jurisprudence récente à ce sujet, les planches graphiques du règlement identifient une zone non-aedificandi s'appliquant aux zones U du bourg, dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Aux termes de l'article L121-17 du code de l'urbanisme, 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, notamment les zones Ac/Ao situées sur la façade Ouest du bourg de Saint-Philibert.

## **TITRE 24 – PRESERVATION DES COMMERCES**

En application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme relatif à la préservation et au développement des commerces, notamment de détail et de proximité, les planches graphiques du PLU identifient :

- **Des linéaires commerciaux**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être prioritairement 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 des commerces et activités. 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.

- **Des périmètres de diversité commerciale**

Les activités de commerce de détail doivent être implantées selon les règles suivantes :

- Dans le périmètre de diversité commerciale de niveau 1, tel que repéré sur les planches du règlement graphique, peuvent être implantés tout format de commerce sous réserve du respect des règles d'urbanisme.
- Dans le périmètre de diversité commerciale de niveau 2, tel que repéré sur les planches du règlement graphique, peuvent être implantés les activités commerciales d'au-moins 250m<sup>2</sup> de surface commerciale ou 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les galeries commerciales sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au-moins 400m<sup>2</sup> de surface de plancher composée de cellules d'au-moins 100m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 80m<sup>2</sup> de surface commerciale), représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale.

Ces seuils sont également applicables à toutes les nouvelles implantations d'activités économiques autres que le commerce.



## PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

Urbanisation correspondant au secteur du centre bourg élargi de Saint-Philibert.

Uaa : Rue Georges Camenen, unique rue historique du bourg de Saint-Philibert

Uab : centre bourg élargi sans caractère architectural marqué

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'aménagement de ces terrains.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par une zone non-aedificandi en application des dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

Certains terrains peuvent être concernés par le linéaire commercial et/ou le périmètre de diversité commerciale en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 24 des dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les modalités d'application.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Ua est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations 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, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaire à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- 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 autorisés sous réserve

- 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 ;

## 2.3. Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial » au titre du L151-16 du code de l'urbanisme

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement 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.

### Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités. 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.

## Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

#### En secteur Uaa :

Les constructions devront être implantées en limite de voie et emprise publique (façade ou pignon).

Un retrait des constructions par rapport à la voie pourra être autorisé, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (annexe, mur de clôture) et respecte la typologie urbaine existante.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les projets implantés sur des parcelles bordées par au moins deux voies ou emprises publiques.

#### En secteur Uab :

Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3,00m par rapport à limite des voies et emprises publiques.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les projets implantés sur des parcelles bordées par au moins deux voies ou emprises publiques.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

**En secteur Uaa :**

Les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une seule limite latérale à condition que soit assurée la continuité bâtie en limite de voie (cf. dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques ci-avant et aux aspects des clôtures ci-après). En cas d'absence de mitoyenneté, une distance minimum de 0,90m entre la construction et la limite latérale devra être respectée.

**En secteur Uab :**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, une distance de 0,90m devra être respectée.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

- **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;
- La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales ;
- La hauteur des annexes de moins de 12m<sup>2</sup> est limitée à 3,00m au point le plus haut ;

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

7,50m au sommet de façade / 8,50m à l'acrotère / 10m au point le plus haut

Pour les volumes en toit-plat accolés au corps principal des constructions (extension, annexe), la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 3,50m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées 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.

- **Densités de construction**

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

La compacité des formes urbaines et l'optimisation du foncier sera recherchée.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

## 2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Pour tous les projets de construction ou de rénovation :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **En secteur Uaa :**

Les constructions principales devront avoir une toiture à 2 pentes, couvertes de matériaux sombre ayant l'aspect de l'ardoise.

Les extensions et les annexes sur rue devront être réalisées avec des matériaux similaires à la construction principale ou bardées de bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, de teinte naturelle ou de couleur blanche.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture, au niveau de l'ardoise. Les lucarnes, en nombre limité, seront axées sur les ouvertures des façades. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les façades ou pignons sur rue seront en maçonneries de pierres ou enduites de couleur blanche.

Les ouvertures sur rue (portes et fenêtres) devront être encadrées par au moins un des éléments suivants :

- Maçonneries de pierres
- Linteaux en pierres
- Linteaux enduits et colorés de teinte gris clair
- Volets battants en bois ou matériaux ayant l'aspect du bois. Ils pourront être laissés naturels ou colorés d'une teinte en harmonie avec les couleurs utilisées sur les constructions voisines. Les volets d'une même construction devront tous être de la même teinte.

Les coffres de volets roulants visibles depuis la rue sont à proscrire.

### **En secteur Uab :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture ne doit pas représenter plus des deux tiers de

la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

Dans le cas de constructions neuves (corps principal, extension, annexes) :

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

En dehors des secteurs soumis à OAP sectorielles, les toitures du corps principal de la construction devront être à deux ou quatre pentes, (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires.

Dans les secteurs soumis à OAP sectorielles, les toitures du corps principal de la construction devront être à deux ou quatre pentes, en attique ou en toit-terrasse (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures des toitures en pente du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans le cas de constructions en toit-terrasse, la toiture du corps principal de la construction de la construction devra être végétalisée.

Les façades pourront être constituées des matériaux suivants :

- Enduits
- Pierres
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Dans le cas de rénovations ou de travaux sur des bâtiments anciens :

Le bâti remarquable est repéré sur les planches graphiques du règlement. Tous travaux sont soumis à autorisation, le titre 20 des dispositions communes du présent règlement écrit donne les prescriptions architecturales à suivre en matière d'aménagement sur ces bâtiments.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

**En secteur Uaa :**

Les clôtures seront constituées par l'une ou l'autre des possibilités données ci-après :

- Mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur de 2,00m maximum. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les réalisations voisines ou lorsque qu'une clôture d'une hauteur supérieure à 2,00m existe déjà.
- Mur bahut en maçonnerie de pierres d'une hauteur de 1,00m maximum, surmonté d'un des

types de matériaux suivants : haie végétale constituée d'essences locales, lisses ajourées, claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels, brande. La hauteur totale de la clôture ne pourra être supérieure à 1,80m

**En secteur Uab :**

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en parpaings enduits pourra atteindre 2m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un mur existant.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques et en limites séparatives :

- les clôtures grillagées simples sur poteau métallique ou bois, doublées d'une haie végétale ou d'un kit d'occultation de qualité
- Les murs bahuts de 1,00m maximum surmontés ou non d'un grillage, ou de lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), ou de claustras, ou de brande, ou de ganivelles
- Les claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, pierres, ...)
- Les ganivelles d'une hauteur maximum de 1,20m

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques uniquement :

- Les gabions, d'une hauteur maximum de 0,80m. Ils devront être composés de pierres d'aspect et de couleur naturels

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglom apparent (parpaings)

- La brande, sauf lorsqu'elle est installée sur un mur bahut
- Les bâches plastiques ou textiles
- Les panneaux en PVC

### Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les opérations de 5 logements ou plus devront comporter au moins 10% d'espaces communs paysagers.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies



adjacentes.

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

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.  
Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

### 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

### Urbanisation correspondant au tissu périphérique à dominante pavillonnaire du bourg de Saint-Philibert

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'aménagement de ces terrains.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par une zone non-aedificandi en application des dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Ub est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 2.1. Sont interdits

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaire à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- 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 autorisés sous réserve

- 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 ;

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3,00m par rapport à limite des voies et emprises publiques.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les projets implantés sur des parcelles bordées par au moins deux voies ou emprises publiques.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### • **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Toutefois, dans le cas où les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 40%, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

#### • **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;
- La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales ;
- La hauteur des annexes de moins de 12m<sup>2</sup> est limitée à 3,00m au point le plus haut ;

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :  
4m au sommet de façade / 5m à l'acrotère / 8,50m au point le plus haut

Pour les volumes en toit-plat accolés au corps principal des constructions (extension, annexe), la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 3,50m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées 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.

- **Densités de construction**

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

La compacité des formes urbaines et l'optimisation du foncier sera recherchée.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Pour tous les projets de construction ou de rénovation :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine

générale.

Dans le cas de constructions neuves (corps principal, extension, annexes) :

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les toitures du corps principal de la construction devront être à deux ou quatre pentes, (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires.

Les bâtiments publics d'intérêt collectif pourront avoir une toiture à deux ou quatre pentes, en attique ou en toit-terrasse (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans le cas de constructions en toit-terrasse, la toiture du volume principal de la construction devra être végétalisée.

Les façades pourront être constituées des matériaux suivants :

- Enduits
- Pierres
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Dans le cas de rénovations ou de travaux sur des bâtiments anciens :

Le bâti remarquable est repéré sur les planches graphiques du règlement. Tous travaux sont soumis à autorisation, le titre 20 des dispositions communes du présent règlement écrit donne les prescriptions architecturales à suivre en matière d'aménagement sur ces bâtiments.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en parpaings enduits pourra atteindre 2m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un mur existant.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques et en limites séparatives :

- les clôtures grillagées simples sur poteau métallique ou bois, doublées d'une haie végétale ou d'un kit d'occultation de qualité
- Les murs bahuts de 1,00m maximum surmontés ou non d'un grillage, ou de lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), ou de claustras, ou de brande, ou de ganivelles
- Les claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, pierres, ...)
- Les ganivelles d'une hauteur maximum de 1,20m

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques uniquement :

- Les gabions, d'une hauteur maximum de 0,80m. Ils devront être composés de pierres d'aspect et de couleur naturels

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaings)
- La brande, sauf lorsqu'elle est installée sur un mur bahut
- Les bâches plastiques ou textiles
- Les panneaux en PVC

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les opérations de 5 logements ou plus devront comporter au moins 10% d'espaces communs paysagers.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre

les boisements.

- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

#### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

#### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

##### **2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement**

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.

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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

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

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.



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

**Urbanisation correspondant au tissu périphérique à dominante pavillonnaire du bourg de Saint-Philibert, situés dans les espaces proches du rivage**

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'aménagement de ces terrains.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par une zone non-aedificandi en application des dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone U<sub>c</sub> est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations 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, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaire à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- 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 autorisés sous réserve

- 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 ;

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00m par rapport à limite des voies et emprises publiques.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les projets implantés sur des parcelles bordées par au moins deux voies ou emprises publiques.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Toutefois, un recul différent ou une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé ou autorisé, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments (orientations des façades au Sud, rénovation thermique par l'extérieur, etc.).

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### • **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

#### • **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;
- La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales ;
- La hauteur des annexes de moins de 12m<sup>2</sup> est limitée à 3,00m au point le plus haut ;

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

4m au sommet de façade / 5m à l'acrotère / 8,50m au point le plus haut

Pour les volumes en toit-plat accolés au corps principal des constructions (extension, annexe), la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 3,50m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées 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.

- **Densités de construction**

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

La compacité des formes urbaines et l'optimisation du foncier sera recherchée.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Pour tous les projets de construction ou de rénovation :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

Dans le cas de constructions neuves (corps principal, extension, annexes) :

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les

pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les toitures du corps principal de la construction devront être à deux ou quatre pentes, (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires.

Les bâtiments publics d'intérêt collectif pourront avoir une toiture à deux ou quatre pentes, en attique ou en toit-terrasse (les références sont données dans les dispositions communes du présent règlement). Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans le cas de constructions en toit-terrasse, la toiture du volume principal de la construction devra être végétalisée.

Les façades pourront être constituées des matériaux suivants :

- Enduits
- Pierres
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Dans le cas de rénovations ou de travaux sur des bâtiments anciens :

Le bâti remarquable est repéré sur les planches graphiques du règlement. Tous travaux sont soumis à autorisation, le titre 20 des dispositions communes du présent règlement écrit donne les prescriptions architecturales à suivre en matière d'aménagement sur ces bâtiments.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en parpaings enduits pourra atteindre 2m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un mur existant.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques et en limites séparatives :

- les clôtures grillagées simples sur poteau métallique ou bois, doublées d'une haie végétale ou d'un kit d'occultation de qualité
- Les murs bahuts de 1,00m maximum surmontés ou non d'un grillage, ou de lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), ou de claustras, ou de brande, ou de ganivelles
- Les claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, pierres, ...)
- Les ganivelles d'une hauteur maximum de 1,20m

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques uniquement :

- Les gabions, d'une hauteur maximum de 0,80m. Ils devront être composés de pierres d'aspect et de couleur naturels

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaings)
- La brande, sauf lorsqu'elle est installée sur un mur bahut
- Les bâches plastiques ou textiles
- Les panneaux en PVC

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les opérations de 5 logements ou plus devront comporter au moins 10% d'espaces communs paysagers.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets

malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- 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 exigé.

#### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

#### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

##### **2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement**

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.  
Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui

Secteurs d'urbanisation destinés à l'accueil des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat

Uia : Zones d'activités économiques de Kerluesse, pouvant accueillir notamment des entreprises commerciales

Uib : Zone d'activités économiques de Kerran, ne pouvant pas accueillir de nouvelles entreprises commerciales

Uim : Zone d'activités économiques de Port Deun, réservée aux activités économiques artisanales et commerciales en lien avec la mer, compatibles avec le voisinage des zones d'habitat

Uip : Zones dédiées aux activités portuaires et maritimes

Uis : Zones dédiées au fonctionnement des équipements d'assainissement des eaux usées

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'aménagement de ces terrains.

Certains terrains peuvent être concernés par le linéaire commercial et/ou le périmètre de diversité commerciale en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 24 des dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les modalités d'application.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles industrielles, commerciales et artisanales de toute nature, ainsi qu'aux activités portuaires.

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 2.1. Sont interdits

En secteur Uia et Uib :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Les aménagements relevant de l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme : parc d'attraction, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolées (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ou aux activités



aquacoles ;

- La construction d'entrepôts non liés à une activité productive présente dans la zone ;

**En secteur Uib :**

- Les constructions et installations pour de nouvelles activités commerciales non liées à une activité productive présente dans la zone ;

**En secteur Uim, Uip et Uis :**

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations 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, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

**2.2. Sont autorisés sous réserve**

**En secteur Uia et Uib :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions répondant aux besoins des activités artisanales, du bâtiment et des travaux publics, sous réserve d'un usage économe de l'espace et qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les activités économiques liées au nautisme et à la plaisance ;
- Les activités tertiaires, de services aux professionnels ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement ;

**En secteur Uia :** Les activités commerciales.

**En secteur Uib :**

- L'extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol de bâtiments nécessaires à des activités commerciales déjà installées à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions et installations d'activités commerciales liées à une activité productive présente sur la zone (showrooms) ;

**En secteur Uim :** Les activités artisanales et commerciales en lien avec la mer, compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

**En secteur Uip :** L'implantation de nouvelles constructions, d'ouvrages techniques et d'installations liés aux activités maritimes et portuaires.

**En secteur Uis :** Les équipements d'assainissement collectif des eaux usées et les installations liées à ces

équipements, sous réserve qu'ils respectent les normes de rejet dans l'environnement.

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

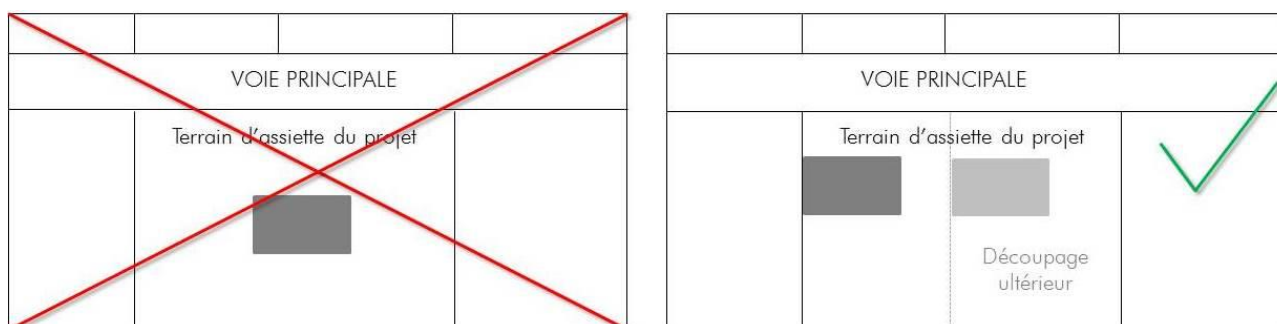
Non réglementé

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Sous réserve du respect des marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique et sous réserve de faciliter les découpages fonciers ultérieurs (optimisation du foncier), l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.



Dans les marges de recul figurant sur les planches graphiques du règlement écrit, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sous réserve de faciliter les découpages fonciers ultérieurs (optimisation du foncier), l'implantation n'est pas réglementée.

Toutefois, l'implantation des constructions devra tenir compte des règles relatives à la création ou à la conservation des haies végétales lorsqu'elles existent. Les dispositions de l'article 671 du code civil devront être respectées.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

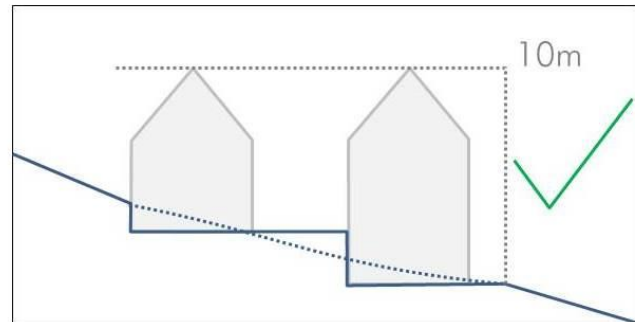
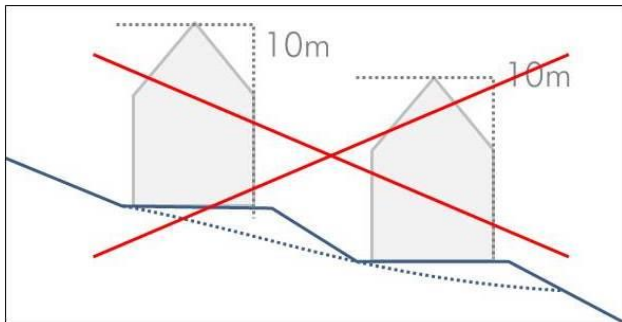
- **Coefficient d'emprise au sol**

A l'exception des entreprises commerciales installées dans la zone d'activité économique de Kerran (voir 2.2 précédent), l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sous réserve de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au point le plus haut, calculé à partir du point le plus bas du sol naturel du terrain d'assiette du projet.



Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques.

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;

- **Densités de construction**

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

La compacité des formes urbaines et l'optimisation du foncier sera recherchée.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### 2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

**En tous secteurs :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

**En secteur Uia, Uib, Uim :**

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

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

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers. Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

**En secteur Uip :** se référer à la plaquette « Chantiers ostréicoles et intégration paysagère » du CAUE du Morbihan, annexée au présent règlement écrit.

**En secteur Uis :** l'aspect extérieur des installations n'est pas réglementé, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement paysager.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aux franges de la zone, lorsqu'elles sont souhaitées, elles doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures à l'intérieur de la zone doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnement**

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- 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.

- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

### 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uj

Urbanisation correspondant terrains de sport du bourg de Saint-Philibert

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Uj est destinée aux équipements publics d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

##### 2.2. Sont autorisés sous réserve

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux activités sportives et de loisirs ;

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

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

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

4m au sommet de façade / 5m à l'acrotère / 8,50m au point le plus haut.

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;

- **Densités de construction**

Non réglementé

#### Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

## 2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Les constructions autorisées doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

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

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aux franges de la zone, lorsqu'elles sont souhaitées, elles doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf réglementation spécifique liée à la pratique sportive, les clôtures à l'intérieur de la zone doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation. Elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

## Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### 3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

### 3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

#### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

#### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

##### **2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement**

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.

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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

## **2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UL

Urbanisation correspondant aux activités économiques d'hébergement de loisirs, située en continuité du bourg de Saint-Philibert.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone UL correspond au camping de Kerarno.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

##### 2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.) ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum), destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

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

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Sous réserve du respect des marges de recul figurant aux planches graphiques du règlement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

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

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

4m au sommet de façade / 5m à l'acrotère / 8,50m au point le plus haut.

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

3,50m au sommet de façade ou à l'acrotère / 4,00m au point le plus haut. Les habitations légères de loisirs ne devront comporter qu'un seul niveau.

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;

- **Densités de construction**

Non réglementé

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes.

Les constructions autorisées doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

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

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aux franges de la zone, lorsqu'elles sont souhaitées, elles doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf réglementation spécifique liée à l'activité d'hébergement de loisirs, les clôtures à l'intérieur de la zone doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation. Elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.

- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnement**

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

#### **2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement**

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en

souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## **PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU

Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

1AUa : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles du secteur de Kermouroux.

1AUb : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles du secteur de Kernevest.

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par le linéaire commercial et/ou le périmètre de diversité commerciale en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 24 des dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les modalités d'application.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones 1AUa et 1AUb sont des zones de mixité fonctionnelle à vocation principale d'habitat, pouvant comprendre également des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Elles sont situées en extension du bourg de Saint Philibert.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- 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 autorisés sous réserve

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



inconvenients que peut présenter leur exploitation ;

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

En secteur 1AUa : les règles de la zone Uab s'appliquent

En secteur 1AUb : les règles de la zone Ub s'appliquent

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

En secteur 1AUa : les règles de la zone Uab s'appliquent

En secteur 1AUb : les règles de la zone Ub s'appliquent

- **Coefficient d'emprise au sol**

En tous secteurs : L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AUa : l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

En secteur 1AUb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

- **Hauteurs maximales autorisées**

En tous secteurs : la hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AUa et 1AUb :

Secteur	Sommet de façade	Acrotère	Point le plus haut
1AUa	7,50m	8,50m	10m
1AUb	4m	5m	8,50m

Pour les volumes en toit-plat accolés au corps principal des constructions (extension, annexe), la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 3,50m.

- La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales ;
- La hauteur des annexes de moins de 12m<sup>2</sup> est limitée à 3,00m au point le plus haut ;

- **Densités de construction**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité de logements minimum attendue sur les secteurs 1AUa et 1AUb, ainsi que les principes d'optimisation du foncier attendus sur les toutes zones.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### 2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En secteur 1AUa : les règles de la zone Uab s'appliquent

En secteur 1AUb : les règles de la zone Uab s'appliquent

## Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En secteur 1AUa : les règles de la zone Uab s'appliquent

En secteur 1AUb : les règles de la zone Ub s'appliquent

## Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

#### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.  
Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU

Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, sous réserve d'une modification, d'une révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du présent PLU.

2AUa : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles du secteur de Kermouroux.

2AUi : zones à vocation d'activités économiques de Kerluesse.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par le linéaire commercial et/ou le périmètre de diversité commerciale en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 24 des dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les modalités d'application.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone 2AUa est une zone de mixité fonctionnelle à vocation principale d'habitat, pouvant comprendre également des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Elle est située en extension du bourg de Saint Philibert.

La zone 2AUi est destinée à l'accueil des entreprises artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Elle se situe en extension de la zone d'activités de Kerluesse.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

##### 2.2. Sont autorisés sous réserve

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du futur PLU.

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

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

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

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

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

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol maximum autorisée pour les extensions et les annexes est donnée dans la section 1 de la présente partie.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Hauteurs maximales autorisées**

Les extensions et annexes autorisées dans la section 1 de la présente partie ne peuvent excéder au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut la hauteur de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Densités de construction**

Les dispositions en matière de densité de construction seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

#### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

### **Chapitre 4 : Stationnement**

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

## **PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

**Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres agricoles et forestières, ainsi qu'aux espaces dédiés aux productions aquacoles.**

Aa : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives, situées en dehors des espaces proches du rivage.

Ab : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives où toute construction ou installation est interdite à l'exception des cas expressément prévus.

Ac : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le domaine terrestre.

Ao : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le Domaine Public Maritime.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

La zone non-aedificandi mise en œuvre en application des dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme ne concerne par les installations et constructions nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (activités aquacoles notamment).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones A sont dédiées aux exploitations agricoles, forestières ou aquacoles. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

**En tous secteurs :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, forestière ou aquacole, à l'exploitation du sous-sol. 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 et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone ;
- Les logements locatifs autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole ;
- Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou

isolées ;

- L'implantation d'éoliennes ;
- L'implantation de champs photovoltaïques ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Les annexes aux habitations.

**En secteur Ab :**

- Les installations et les constructions, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

**En secteurs Ac et Ao :**

- 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 sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

**2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :**

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

**En secteurs Aa :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 100 m 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) ;
  - ✓ 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 nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières 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 ;
- L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

**En secteurs Ab :**

- L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU de 2010 ;
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

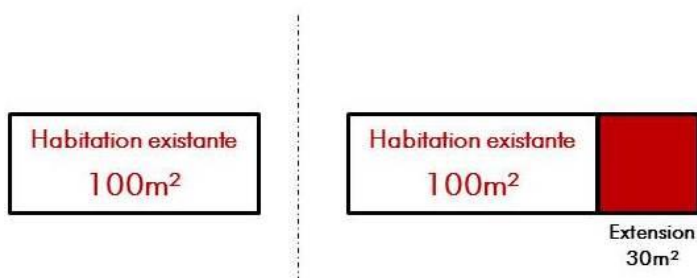
**En secteurs Aa et Ab :**

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

- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, 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.
- 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 ans 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, que la nouvelle destination soit de l'habitation et dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU de 2010 dans la limite de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;

Le schéma ci-après illustre à titre d'exemple les possibilités données par ces règles.

*Approbation du PLU*



**En secteur Ac :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée 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 20m<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 quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants ;
- Les bassins submersibles ;
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée ;
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour les bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour 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, 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

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

En tous secteurs :

- Les extensions des bâtiments d'habitation doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- 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.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- Toutefois, des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées au vu du respect des dispositions dominantes.

En secteurs Aa et Ab :

- Les constructions à usage d'activités autorisées doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées figurant sur les planches du règlement graphique ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées figurant sur les planches du règlement graphique ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes par rapport à la construction principale.

En secteur Ac et Ao :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques, sous réserve de démontrer qu'une implantation en recul n'est pas possible du fait des contraintes foncières (limites de parcelles).

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U 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).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

- L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00.

**En secteur Ac et Ao :**

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de démontrer qu'une implantation en recul n'est pas possible du fait des contraintes foncières (limites de parcelles).
  - **Coefficient d'emprise au sol**
- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'activités autorisées n'est pas limitée.
- L'emprise au sol maximum des autres constructions est définie au chapitre 2.2 de la section 1.
  - **Hauteurs maximales autorisées**

**En secteurs Aa et Ab et sous réserve d'une bonne intégration paysagère :**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les extensions d'habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**En secteur Aa :**

- La hauteur maximale des logements de fonction est fixée comme suit :  
3,50m au sommet de façade / 4,50m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 10m au point le plus haut.
- 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.

**En secteur Ac et Ao :**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée comme suit :  
3,50m au sommet de façade / 4,50m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.  
Toutefois, une hauteur maximale de 8m au point le plus haut pourra être autorisée, sous réserve de démontrer qu'une hauteur moindre est pénalisante, notamment dans le cadre de l'élévation du niveau de la mer.
- 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.
  - **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

**Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

## 2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Aspect extérieur des constructions

### En tous secteurs :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

### En secteurs Aa et Ab :

Se référer aux dispositions de la zone Ub portant sur l'aspect extérieur des constructions pour la réalisation de logements de fonction, d'extensions et d'annexes, sous réserves que ces possibilités soient autorisées.

### En secteur Aa, Ac et Ao :

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.

Se référer à la plaquette du CAUE du Morbihan sur l'implantation des bâtiments agricoles.

Se référer à la plaquette « Chantiers ostréicoles et intégration paysagère » du CAUE du Morbihan, annexée au présent règlement écrit

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en parpaings enduits pourra atteindre 2m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un mur existant.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques et en limites séparatives :

- les clôtures grillagées simples sur poteau métallique ou bois, doublées d'une haie végétale ou d'un kit d'occultation de qualité
- Les murs bahuts de 1,00m maximum surmontés ou non d'un grillage, ou de lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), ou de claustras, ou de brande, ou de ganivelles
- Les claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, pierres, ...)
- Les ganivelles d'une hauteur maximum de 1,20m

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques uniquement :

- Les gabions, d'une hauteur maximum de 0,80m. Ils devront être composés de pierres d'aspect et de couleur naturels

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaings)
- La brande, sauf lorsqu'elle est installée sur un mur bahut

- Les bâches plastiques ou textiles
- Les panneaux en PVC

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnement**

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

### 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.



## **PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Secteurs de la commune destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Nds : 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).

Nzh : Parties du territoire destinées à la préservation des zones humides.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones N ont pour vocation de préserver les éléments de la trame verte et bleue et les paysages du territoire. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- 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 de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les annexes aux habitations ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, en dehors des besoins nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

**En secteurs Nzh :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- 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 articles visés au paragraphe 2.2. de la présente section ne sauraient être autorisés dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

**2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique**

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

**En secteurs Na :**

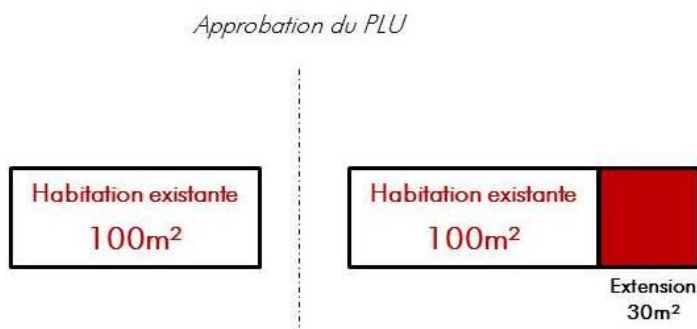
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, 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 retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

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

- 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 ans 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, que la nouvelle destination soit de l'habitation et dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS ;

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU de 2010 dans la limite de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;

Le schéma ci-après illustre à titre d'exemple les possibilités données par ces règles.



**En secteurs Nds, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- 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 1er du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit 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 aéroports,
  - ✓ Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
  - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 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'Énergie. 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° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations

ou leur 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 1er du code de l'environnement.
- 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 ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ;
- En application de l'article L121-26 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement
- En application de l'article L121-24 du code de l'urbanisme, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
  - ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune 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).

*Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.*

#### **En secteur Nzh :**

- 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 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.

### **Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Non réglementé

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

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

**En tous secteurs :**

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- 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.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- Toutefois, des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées au vu du respect des dispositions dominantes.

**En secteur Na :**

- Les extensions des bâtiments d'habitation doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées figurant sur les planches du règlement graphique ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées figurant sur les planches du règlement graphique ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes par rapport à la construction principale.
  - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les

fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U 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).

- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.
- L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00.

- **Coefficient d'emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'activités autorisées n'est pas limitée.
- L'emprise au sol maximum des autres constructions est définie au chapitre 2.2 de la section 1.

- **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 10m au point le plus haut.
- 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 d'habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Se référer aux dispositions de la zone Ub portant sur l'aspect extérieur des constructions pour la réalisation d'extensions et d'annexes, sous réserves que ces possibilités soient autorisées.

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.

Se référer à la plaquette du CAUE du Morbihan sur l'implantation des bâtiments agricoles.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Les équipements de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.



Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en parpaings enduits pourra atteindre 2m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un mur existant.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques et en limites séparatives :

- les clôtures grillagées simples sur poteau métallique ou bois, doublées d'une haie végétale ou d'un kit d'occultation de qualité
- Les murs bahuts de 1,00m maximum surmontés ou non d'un grillage, ou de lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), ou de claustras, ou de brande, ou de ganivelles
- Les claustras bois ou constitués de matériaux composites ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, pierres, ...)
- Les ganivelles d'une hauteur maximum de 1,20m

Sont autorisés en limites de voies et emprises publiques uniquement :

- Les gabions, d'une hauteur maximum de 0,80m. Ils devront être composés de pierres d'aspect et de couleur naturels

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaings)
- La brande, sauf lorsqu'elle est installée sur un mur bahut
- Les bâches plastiques ou textiles
- Les panneaux en PVC

### Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### 3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

#### 3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

### 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ni

Secteurs correspondant à des entreprises installées en dehors des secteurs agglomérés.

A titre exceptionnel, la zone Ni permet l'extension mesurée des bâtiments d'activités économiques dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) 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.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone est destinée à l'évolution du bâtiment d'activités hôtelières de l'hôtel le Galet.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

##### 2.1. Sont interdits

Toute construction ou installation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

##### 2.2. Est autorisée sous réserve

L'extension mesurée des bâtiments d'activité ne pouvant pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

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

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations peuvent être implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes autorisées. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3,00m minimum par rapport aux limites séparatives.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Les dispositions du chapitre 2.2 de la section 1 réglementent l'emprise au sol des constructions.

- **Hauteurs maximales autorisées**

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 jouter.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Les constructions autorisées doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

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

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aux franges de la zone, lorsqu'elles sont souhaitées, elles doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf réglementation spécifique liée à la pratique sportive, les clôtures à l'intérieur de la zone doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation. Elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC.

Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

#### Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

#### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

##### **2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement**

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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.  
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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NL

### Secteurs correspondant aux campings situés en dehors du bourg de Saint-Philibert.

A titre exceptionnel, la zone NL permet le fonctionnement et le développement (sans extension du périmètre) des campings de Saint-Philibert dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) 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.

Ces terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone NL correspond au camping « des Palmiers » et au camping « L'Evasion ».

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

#### 2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.) ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

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

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Sous réserve du respect des marges de recul figurant aux planches graphiques du règlement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

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

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous



réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et de la réglementation spécifique aux terrains de camping.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

4m au sommet de façade / 5m à l'acrotère / 8,50m au point le plus haut.

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

3,50m au sommet de façade ou à l'acrotère / 4,00m au point le plus haut. Les habitations légères de loisirs ne devront comporter qu'un seul niveau.

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée ;

- **Densités de construction**

Non réglementé

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments**

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

### **2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- **Aspect extérieur des constructions**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 20 des dispositions communes du présent règlement.

Les constructions autorisées doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

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

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aux franges de la zone, lorsqu'elles sont souhaitées, elles doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf réglementation spécifique liée à l'activité d'hébergement de loisirs, les clôtures à l'intérieur de la zone doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation. Elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Dans le cas de réalisation de murs de soutènement édifiés en limite de voies et emprises publiques, ces derniers devront être réalisés en pierres ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **3.1. Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage

d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- Plantation d'un arbre par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement ou de surface libre de construction.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

### **3.2. Plantations existantes**

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- 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 exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnement**

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- 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.
- 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, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. 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 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.

### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

## 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit 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. 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. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

## 2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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 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.

## ANNEXES

## ANNEXE 1 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Cette annexe est composée de :

- La circulaire Xynthia du 7 avril 2010
- Le guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.
- Les cartes des zones exposées au risque de submersion marine (niveau +0,20cm et +0,60cm).

## 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  
(principes fondamentaux + grilles d'interprétation détaillées)**

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

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code 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 qu'aux 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 il mérite 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.

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé**. Lorsque, postérieurement à l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération pour les appliquer sur la carte d'aléas alors portée à connaissance.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction 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 **des grilles d'interprétation détaillées** (annexées au présent guide) reposant sur ces principes, afin d'aider à l'élaboration d'un avis (interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions) dans la plupart des cas rencontrés. En cas de difficulté d'application de la grille à un projet donné, il convient de se reporter aux principes fondamentaux listés ci-après.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des contraintes générées par d'autres réglementations applicables.

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

### 3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation détaillées, 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, les zones d'aléa moyen, 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'aléas futur »).

### 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 submersibles**, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :
  - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
  - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
  - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
2. **Dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 3. ci-dessous. Sur les parcelles dites en « dents creuses » soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.
3. 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 de dissipation d'énergie figurant en hachures rouges sur les cartes et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen<sup>1</sup>. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
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. Toutefois les projets de parkings collectifs sont autorisés en zone d'aléa futur<sup>2</sup> uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMC + 0,80 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

<sup>1</sup> Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explication des cartes :

- la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC) +20 cm

- la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le NMC+20 cm

<sup>2</sup> la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 0.40 mètre au dessus du NMC +20 cm

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de 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 (annexe à l'arrêté par exemple) 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 au premier niveau (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.

## Annexe - Grille détaillée d'application de l'article R111-2

Les tableaux suivants précisent les modalités d'application de l'article R111-2 aux principaux cas de projets d'urbanisme rencontrés. Elles sont déclinées par typologie de projet : les habitations individuelles ou collectives, les bâtiments d'activité, les établissements « sensibles » recevant du public ou stratégiques, les autres établissements recevant du public et les projets divers ne relevant pas de ces quatre catégories.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les demandes d'aménagement exposées ci-après :
  - 1<sup>er</sup> niveau plancher à  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ ) : placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en créant un vide sanitaire ;
  - pièces de sommeil à  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ ) : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
  - niveau refuge à  $NMC + 0,40\text{ m}^*$  (ou  $NMC + 0,80\text{ m}^*$ ) : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
  - les surfaces d'extension désignent les valeurs limites de l'emprise au sol des projets d'extension ;
  - les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones de dissipation de l'énergie située à l'arrière des systèmes de protection connus en cas de rupture brutale de ces derniers ;
  - les changements de destination concernent les projets visant à faire évoluer l'usage initial d'un bâtiment vers celui faisant respectivement l'objet du tableau a), b), c) et d)

\* Nota :

La cote [NMC + 0,40 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) défini par le SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique sur le niveau de la mer (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) défini par le 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.

a) Habitations individuelles ou collectives

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Extension	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m <sup>2</sup> et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives) 1°) Prescriptions : -- 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] (ou à défaut création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si niveau refuge déjà existant et accessible) -- et, pas de pièce 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 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire	Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 <sup>er</sup> niveau de plancher ou pièces de sommeil à [NMC + 0,80 m] - mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination : - habitat individuel → habitat collectif, - autre bâtiment d'activité → habitat	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Reconstruction à l'identique (après destruction ou sinistre non lié à submersion marine)	Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	

b) Bâtiments d'activité

Sont concernés les bâtiments (immeubles de bureaux, atelier artisanal ou industriel, bâtiments agricoles, ...), autres que ceux visés au c) et au d) ci-après.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction, sauf pour les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs (à justifier) : autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : niveau refuge à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Extension sans augmentation de la vulnérabilité des personnes	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet		Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 <sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,80 m] - et, mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination - établissement sensible → bâtiment d'activité - ERP → bâtiment d'activité - habitation → bâtiment d'activité	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet		
Reconstruction à l'identique (après destruction ou sinistre non lié à submersion marine)	Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	

c) Etablissements « sensibles »

Sont notamment concernés :

1°) les établissements difficilement évacuables : les établissements sanitaires et sociaux tels que les crèches, cliniques, hôpitaux et les structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, les établissements scolaires, les prisons, etc....

2°) les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise : les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la production et la distribution publique de l'énergie ; les bâtiments indispensables à la sécurité civile, la Défense nationale et le maintien de l'ordre public ; les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; les centres météorologiques, ...

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Extension avec augmentation de la capacité d'accueil	Interdiction	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si accès à l'établissement non situés en zone submersible 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Extension sans augmentation de la capacité d'accueil	Interdiction, sauf si le projet permet de réduire la vulnérabilité des personnes exposées ou s'il concerne des locaux techniques ne pouvant être implantés ailleurs Prescriptions à adapter	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination : bâtiment d'activité →établissement sensible	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Reconstruction après démolition ou sinistre (non lié à submersion marine)	Interdiction	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet

d) **Autres établissements recevant du public (établissements non « sensibles »)**

Sont concernés les établissements recevant du public facilement évacuables, en particulier ceux qui ne sont pas listés au c) ci-avant.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction de principe (examen au cas par cas)	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 <sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,80 m] - mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Extension	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si extension non destinée à accueillir du public et surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m <sup>2</sup> et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives) 1°) Prescriptions : 1 <sup>er</sup> niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m <sup>2</sup> et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives)	
Changement de destination → ERP non sensible	ERP non sensible comprenant de l'habitation : interdiction – cf. a) ERP non sensible comprenant des commerces, activités diverses : cf. prescriptions du b) « changement de destination)	ERP non sensible comprenant de l'habitation : cf. prescriptions du a) ERP non sensible comprenant des commerces, activités diverses : cf. prescriptions du b) « changement de destination)	



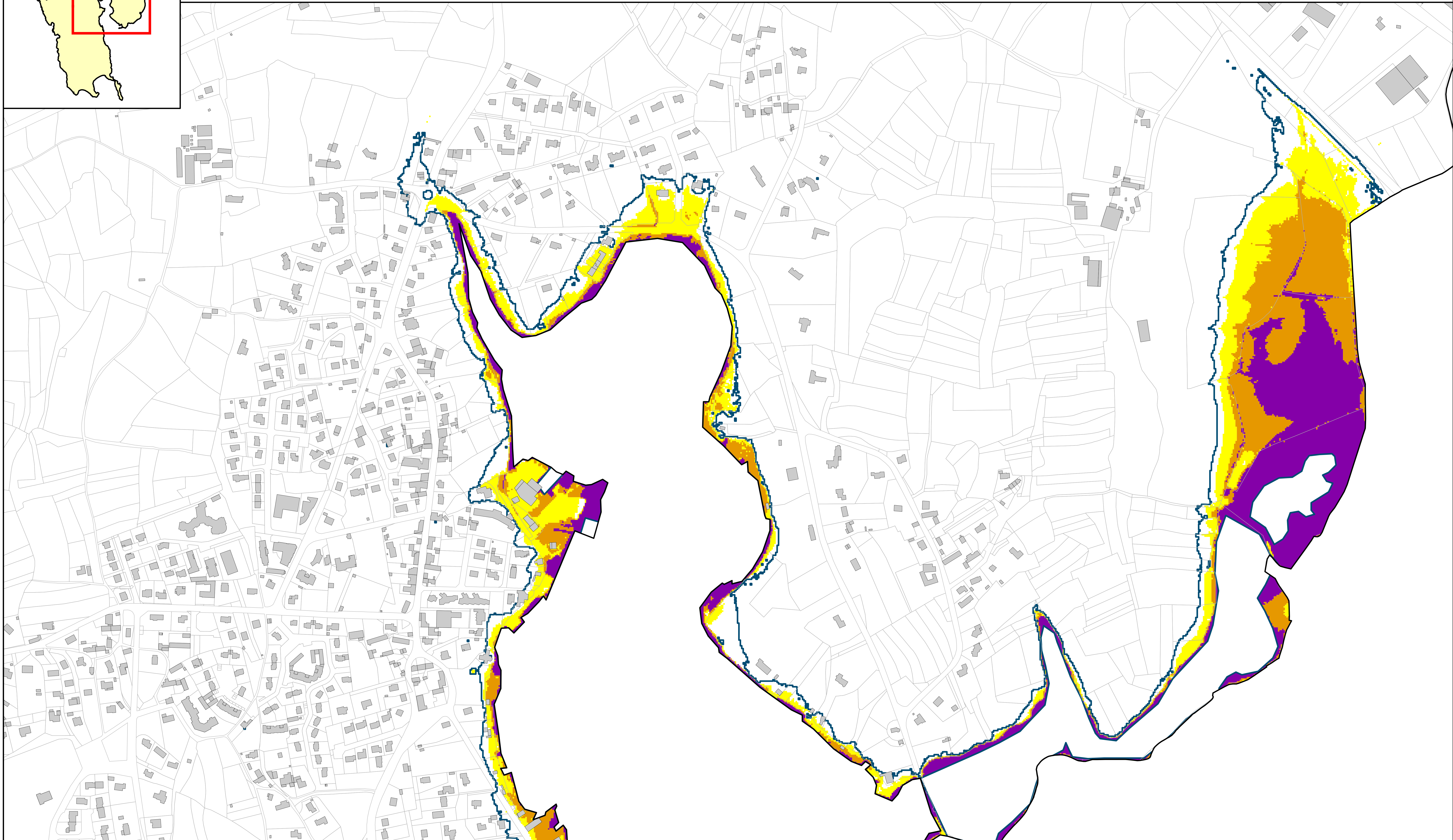
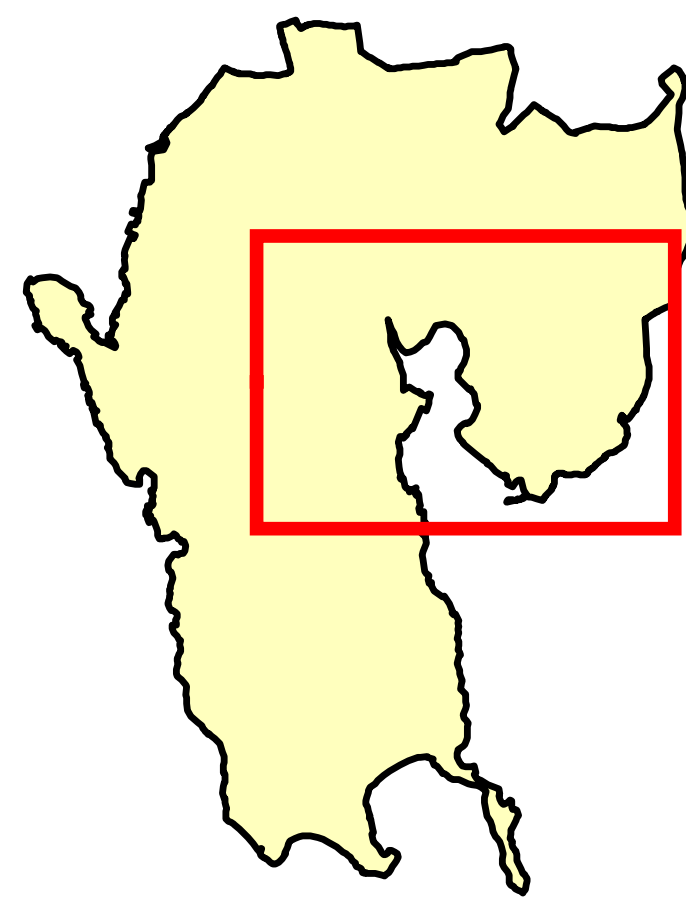
<p>Reconstruction après démolition ou sinistre (non lié à submerston marine)</p>	<p>Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité  . Si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire  1°) Prescriptions : 1<sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m]  2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</p>	<p>Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire  1°) Prescriptions : 1<sup>er</sup> niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m]  2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</p>	
--	---	--	--

e) Autres cas

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
	Camping (création)	Interdiction de création de nouveaux campings et de nouveaux emplacements sur les campings existants	Autorisation de création de nouveaux campings et de nouveaux emplacements existants <i>Informations : voie d'accès hors d'eau et zone refuge à la cote [NMC + 0,80 m]</i>
Camping : Aménagement de camping existant (sans nouvel emplacement)	Autorisation avec information du pétitionnaire, uniquement pour les projets portant sur des locaux techniques et sanitaires <i>Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</i>	Autorisation avec information du pétitionnaire <i>Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</i>	Autorisation avec information du pétitionnaire <i>Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</i>
Création d'un parking souterrain	Interdiction		Autorisation avec prescriptions <i>Prescriptions :</i> - <i>implanter les voies d'accès à la cote [NMC + 0,80 m],</i> - <i>assurer l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage</i>
Infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : transformateurs électriques)		Autorisation avec prescriptions, uniquement lorsque l'infrastructure ne peut être implantée ailleurs (à justifier) <i>Prescriptions à adapter selon la nature du projet</i>	

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

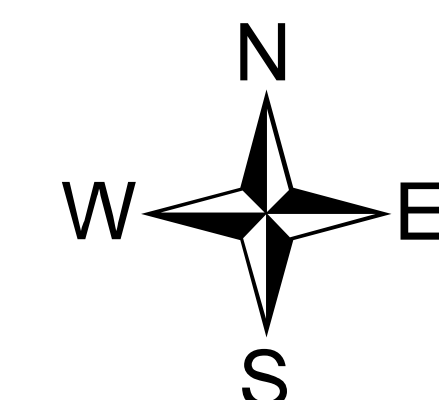
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

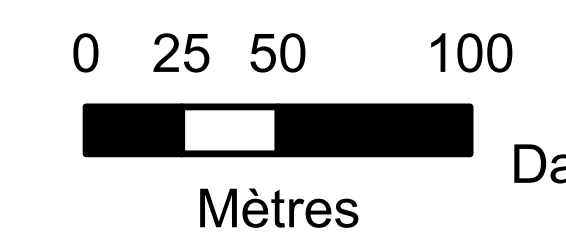
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")

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



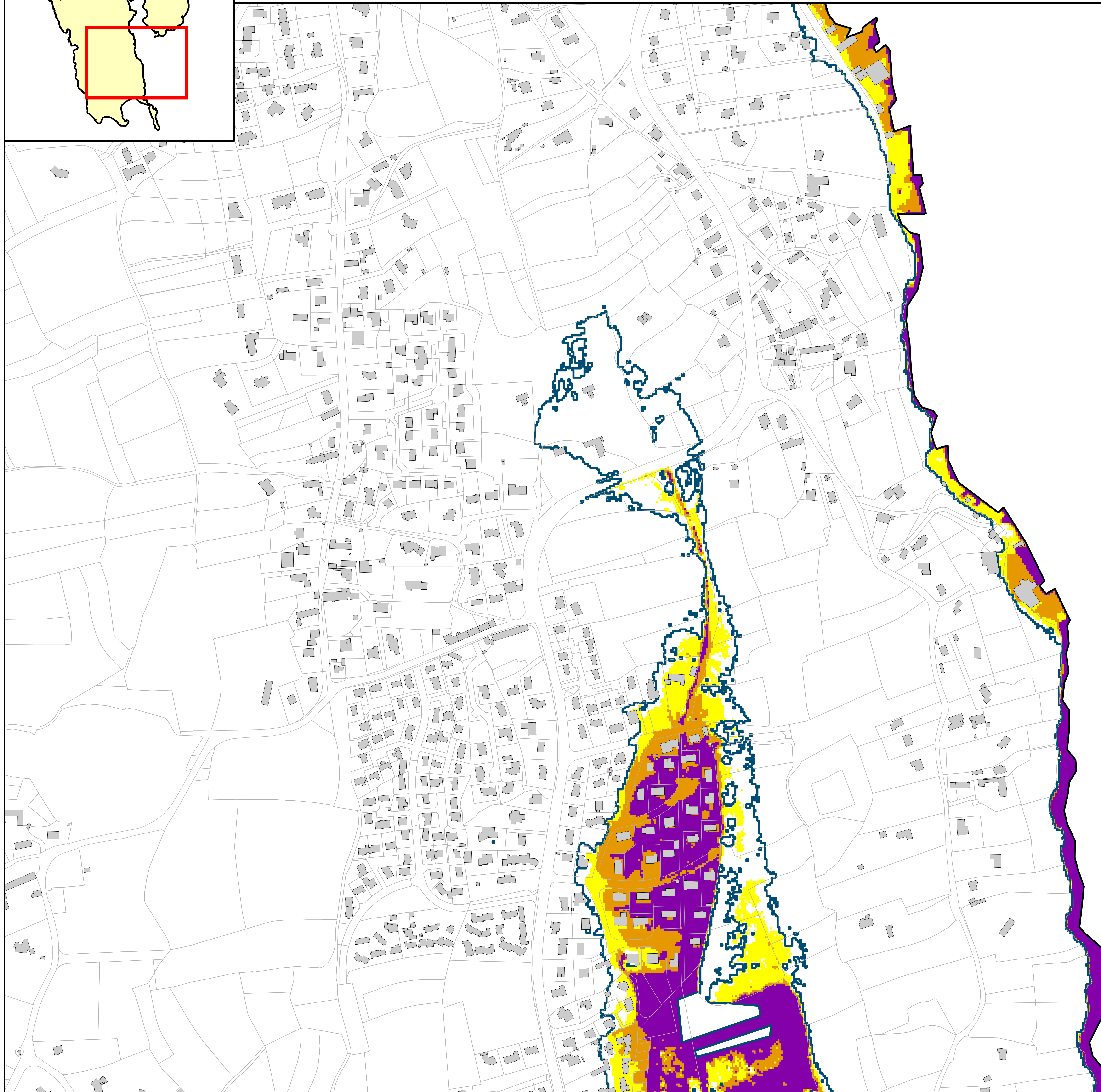
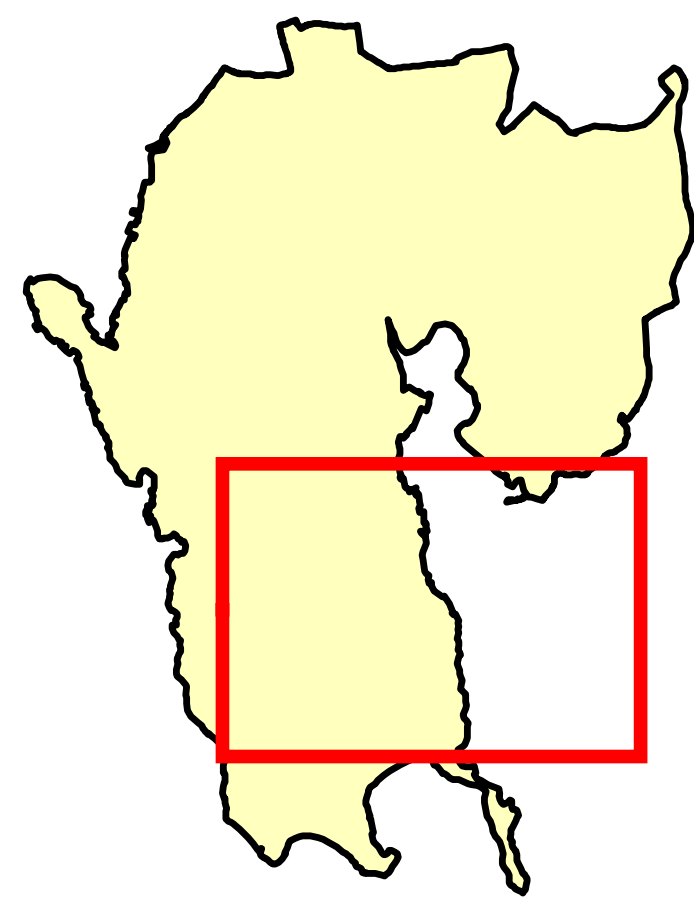
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

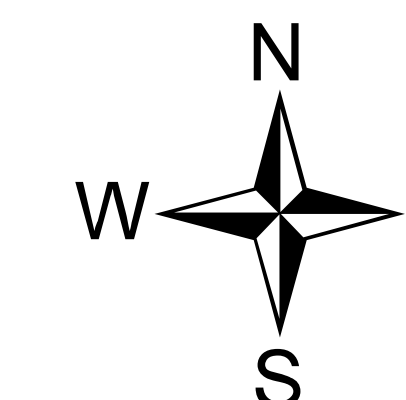
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

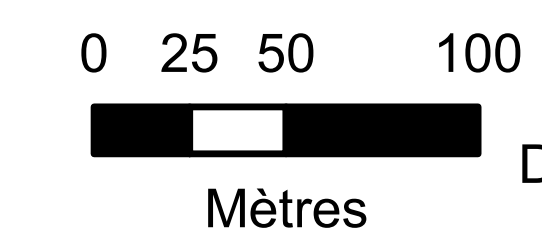
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")

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



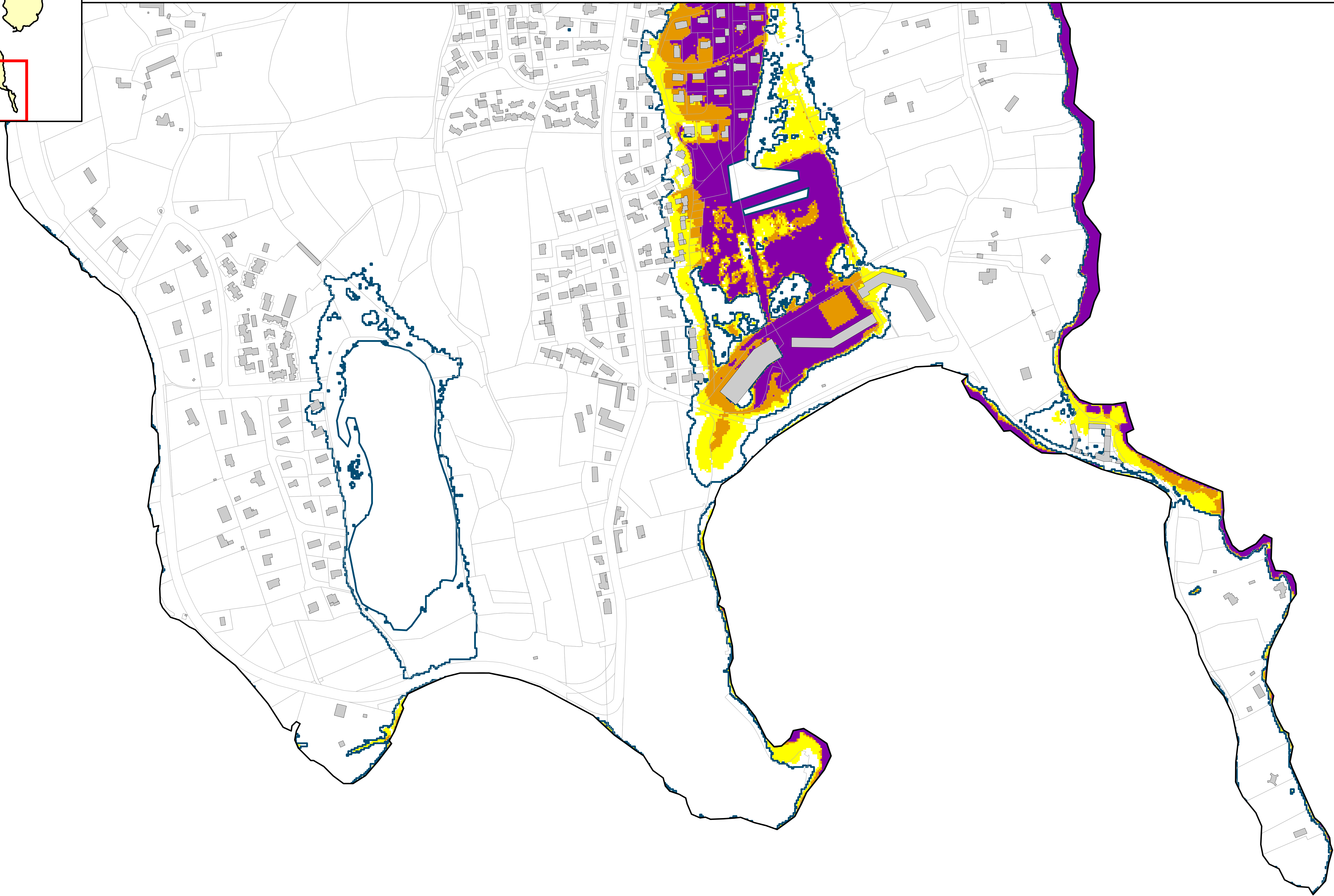
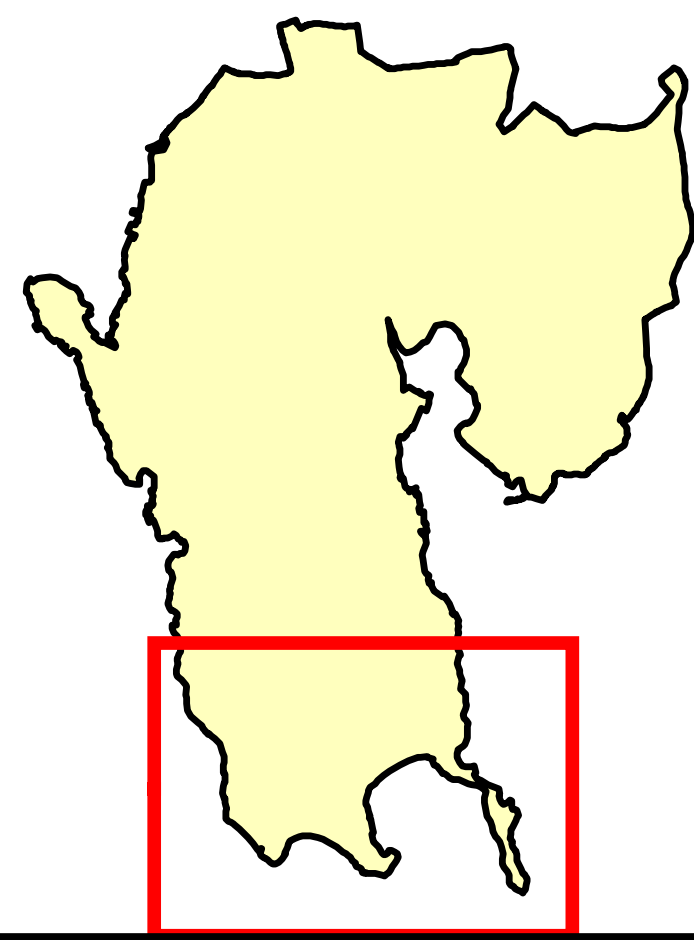
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

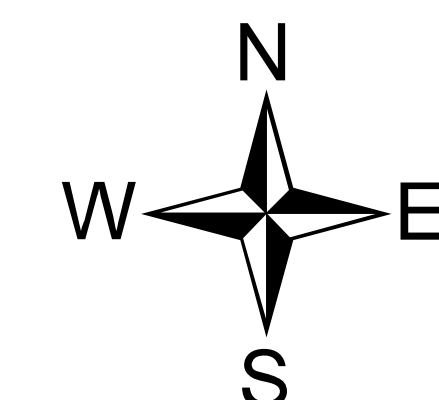
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")

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

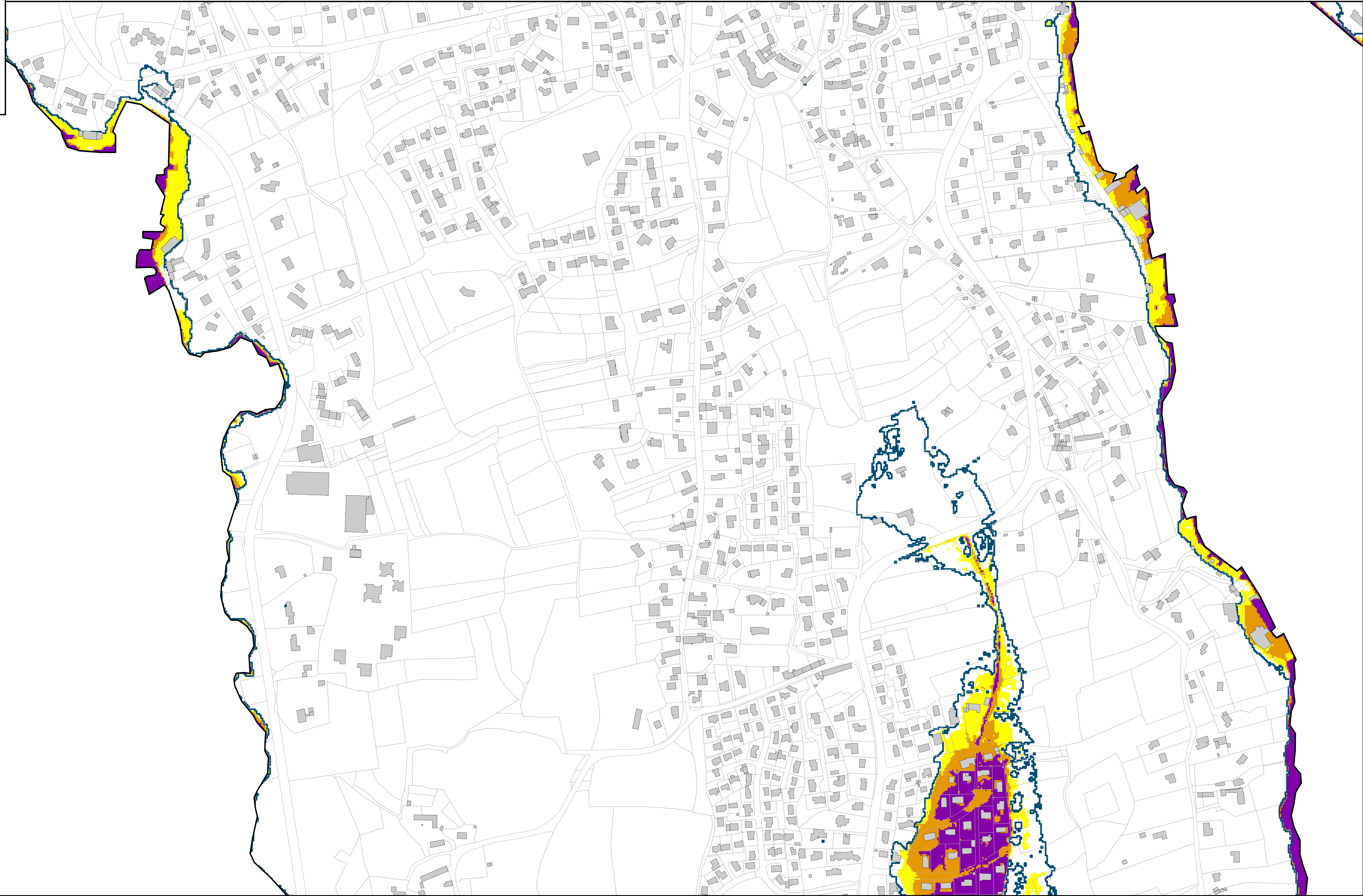
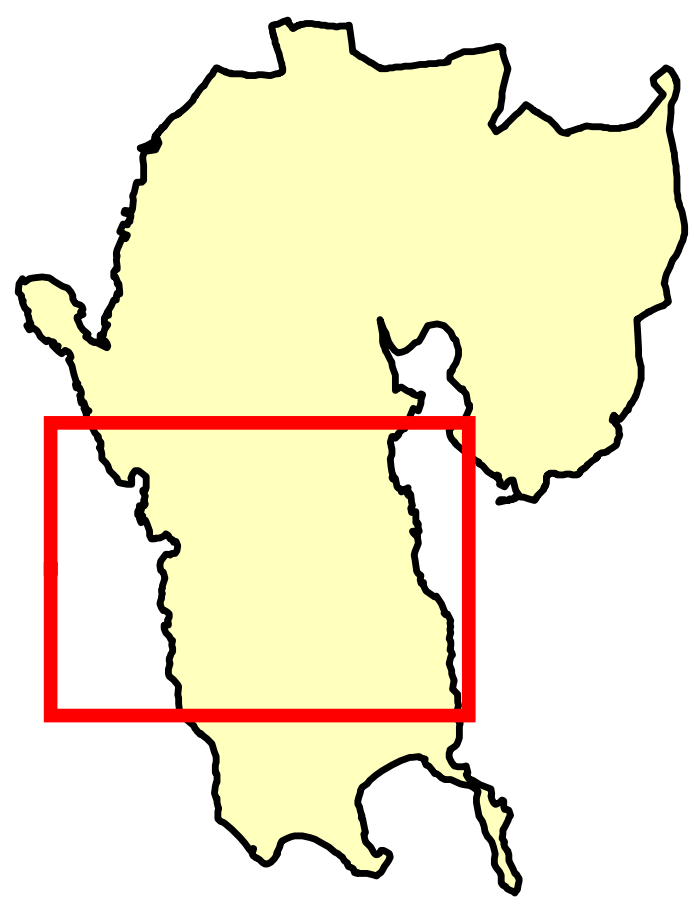


Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100  
Mètres  
Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

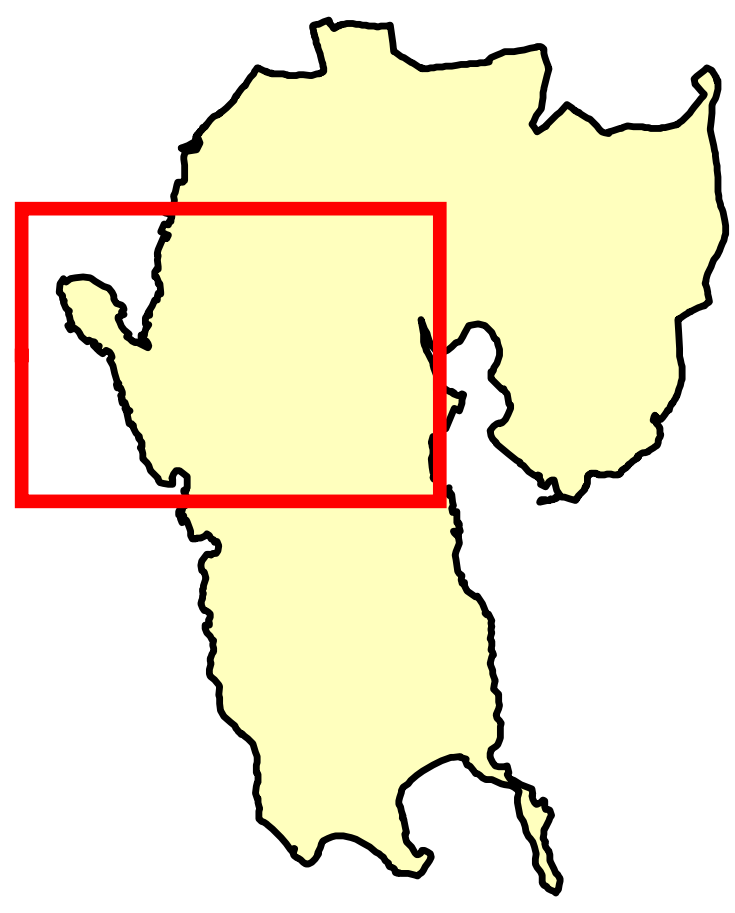
## Commune de Saint-Philibert



<p><b>Aléa centennal + 20 cm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fort</li> </ul>	<p><b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Cordon dunaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> Digue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Limite de l'aléa centennal + 60 cm</li> </ul> <p>Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</li> </ul>		<p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction Départementale des Territoires et de la Mer Morbihan</p>	<p>Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastré : DDTM56</p> <p>0 25 50 100 Mètres</p> <p>Conception : DHI Date : Septembre 2011</p>
--	--	--	---	--	---	--

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

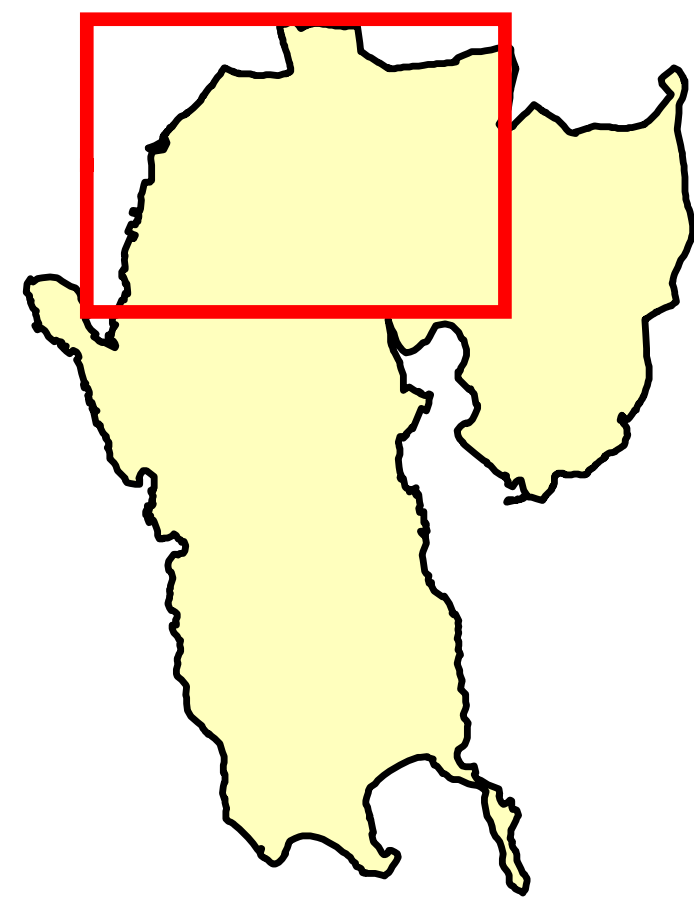
## Commune de Saint-Philibert



<p><b>Aléa centennal + 20 cm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fort</li> </ul>	<p><b>Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Cordon dunaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> Digue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Limite de l'aléa centennal + 60 cm</li> </ul> <p>Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")</p>	<p>Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</p> <p><span style="color: red; font-size: 1.2em;">●</span></p>		<p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction Départementale des Territoires et de la Mer Morbihan</p>	<p>Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastré : DDTM56</p> <p>0 25 50 100 Mètres</p> <p>Conception : DHI Date : Septembre 2011</p>
--	--	--	--	--	---	--

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

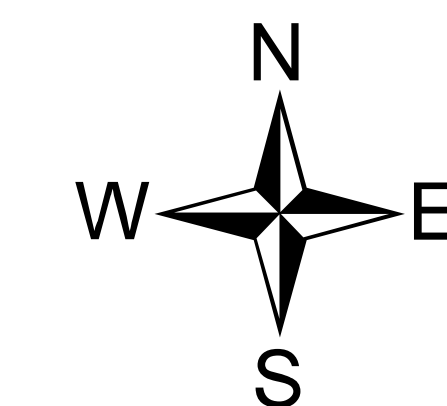
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")

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



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

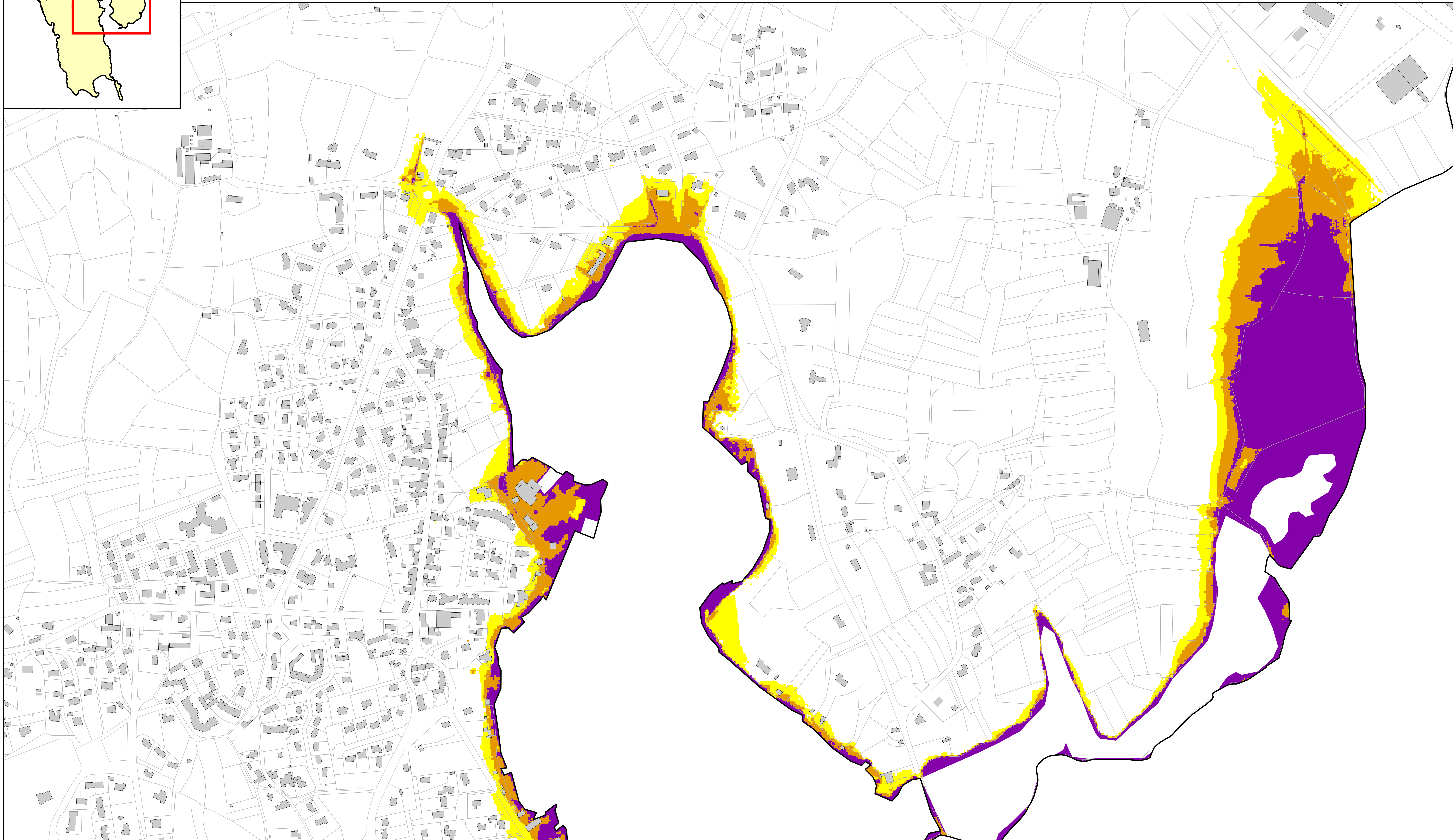
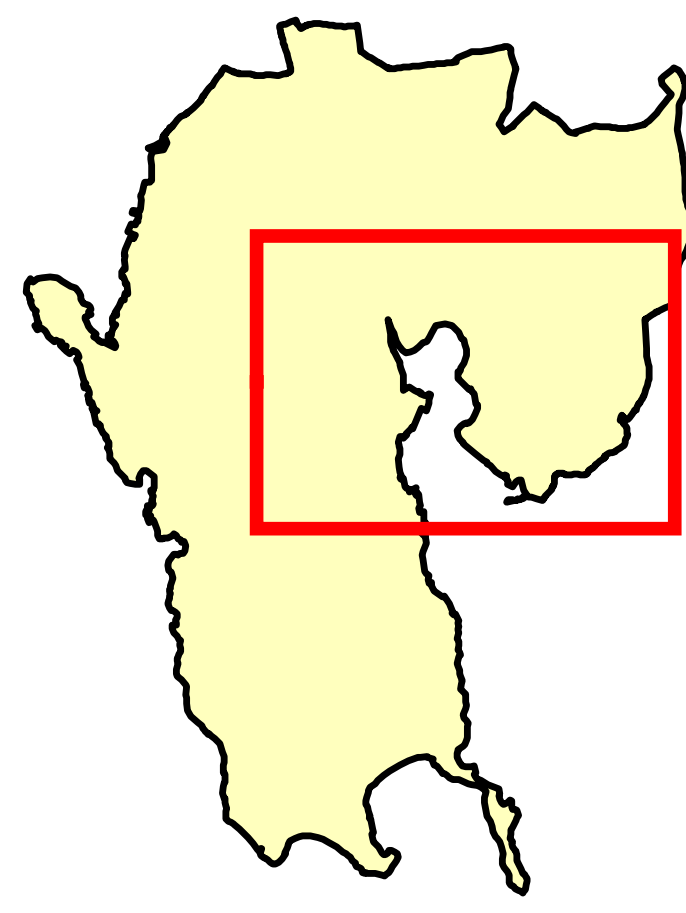
0 25 50 100  
 Mètres

Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011



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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

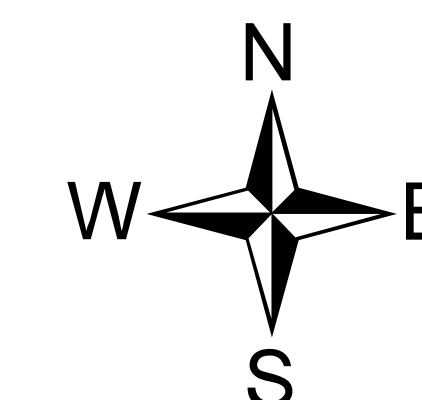
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

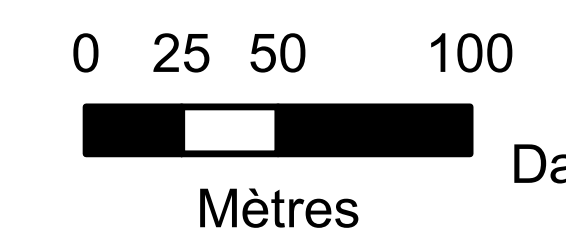
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



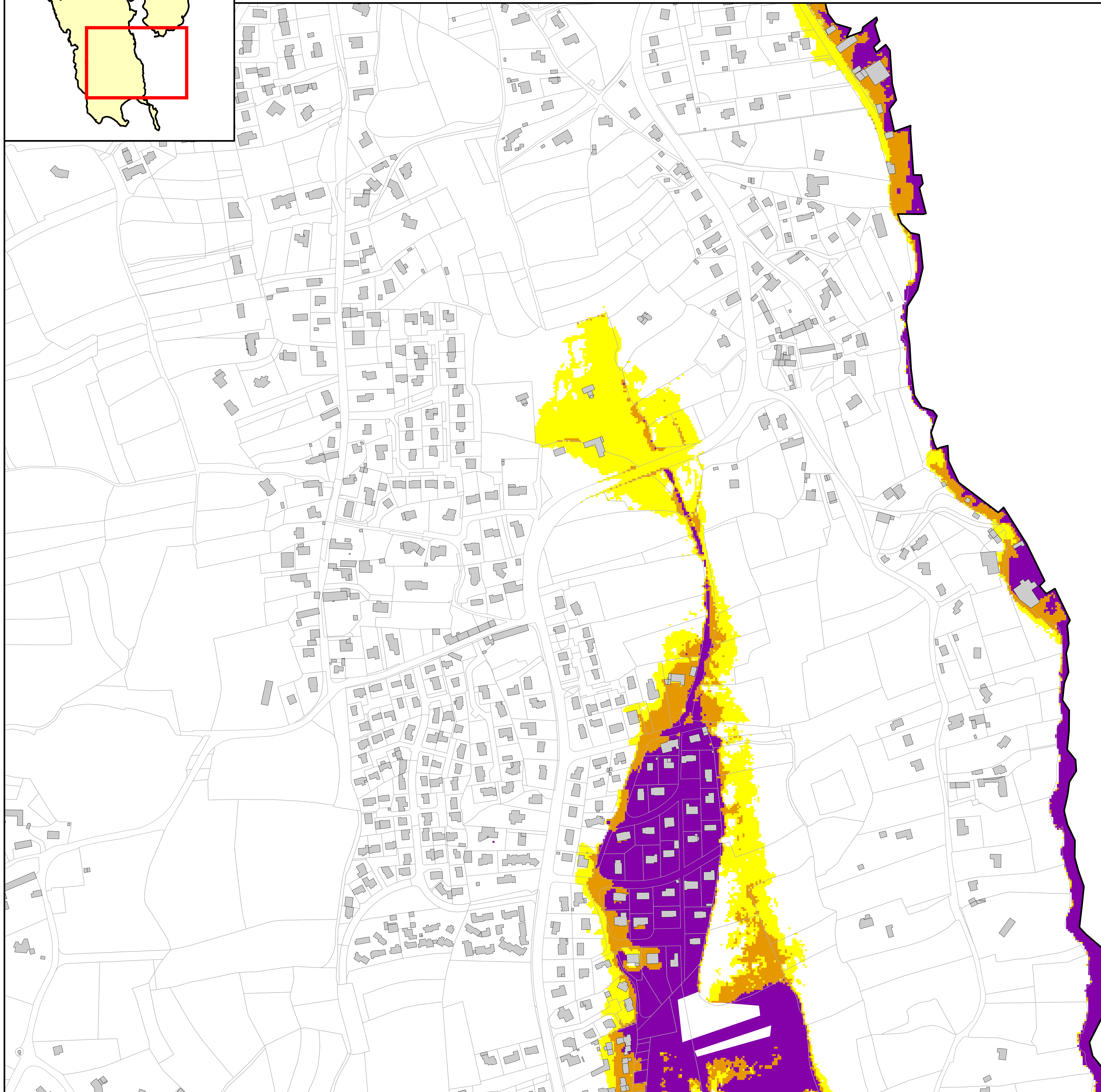
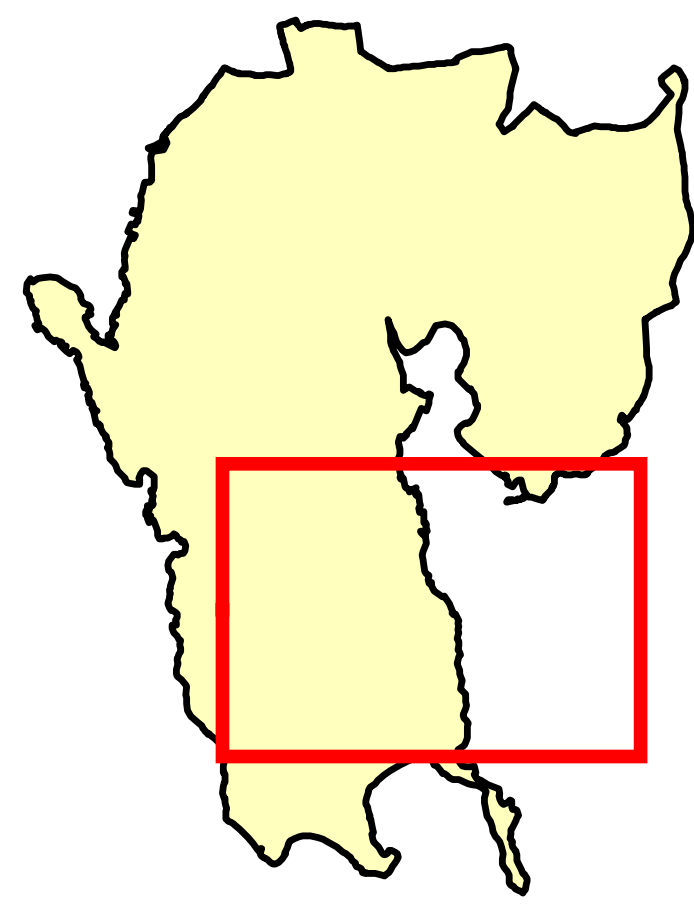
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

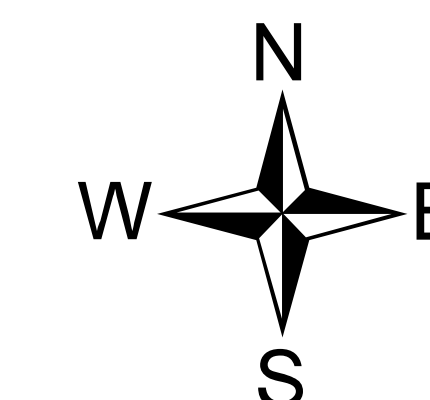
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

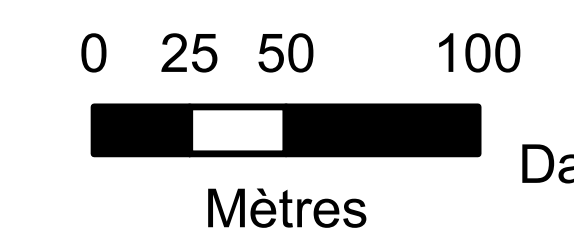
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



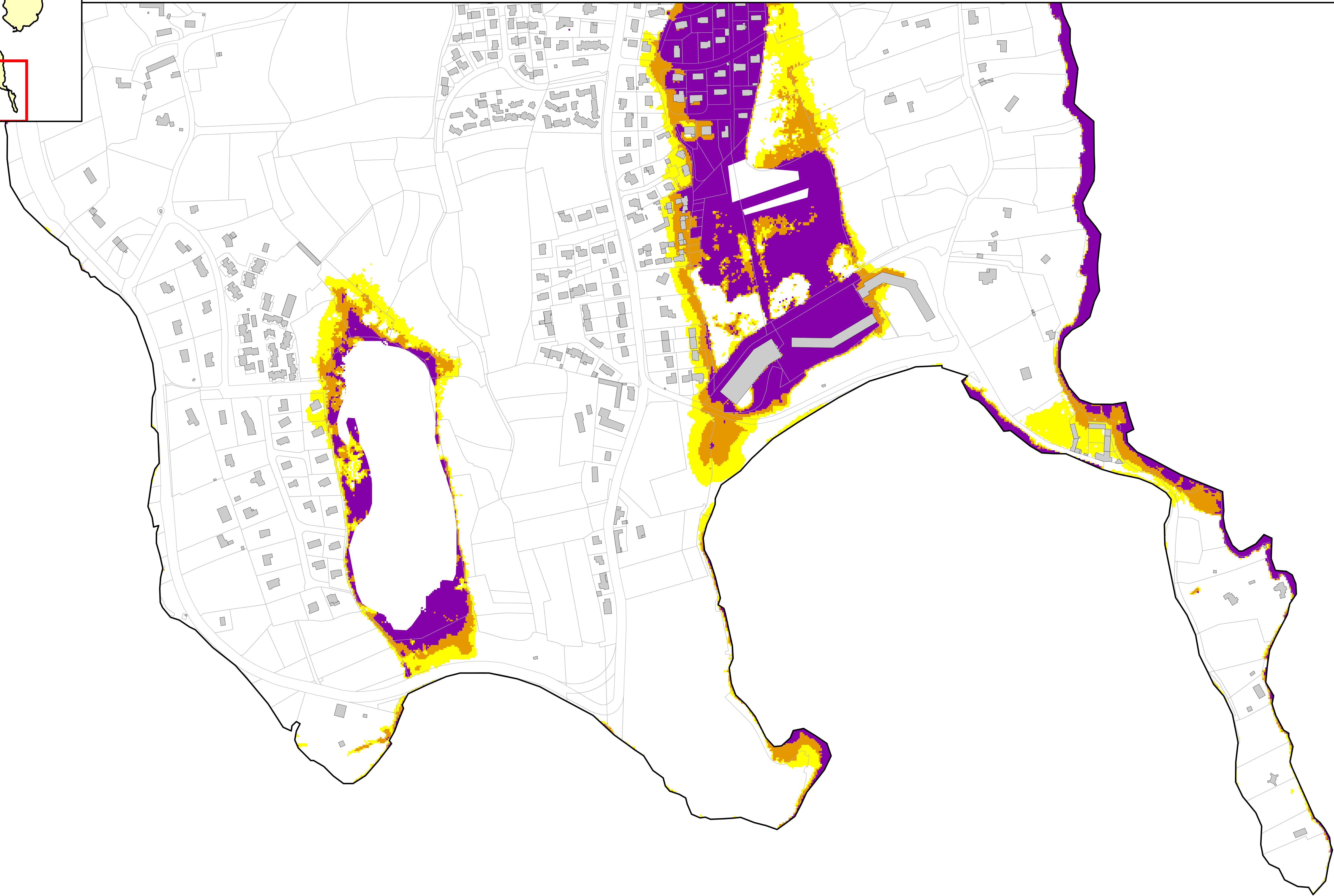
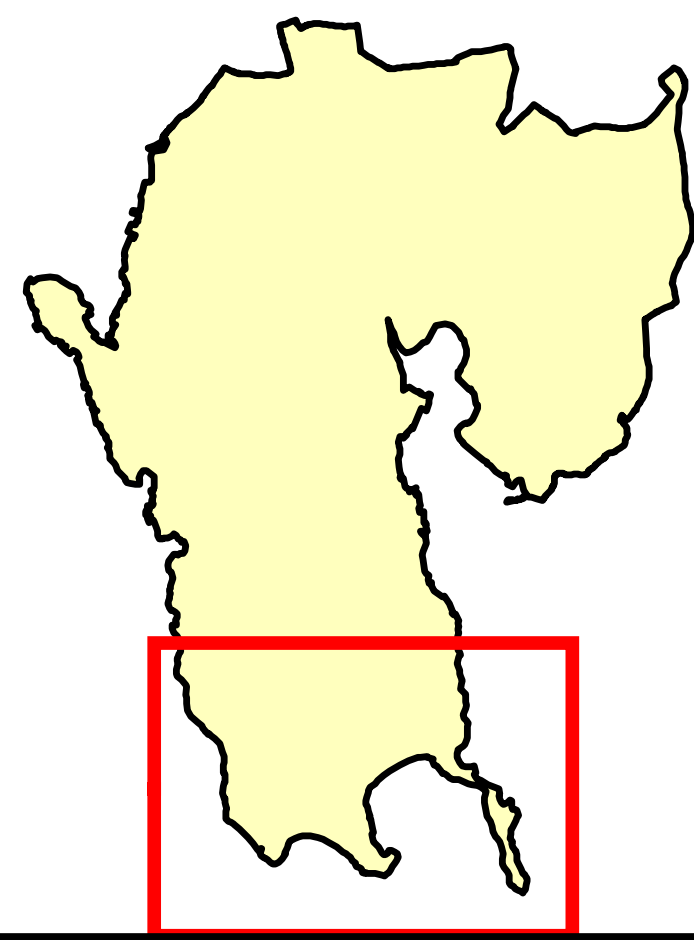
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

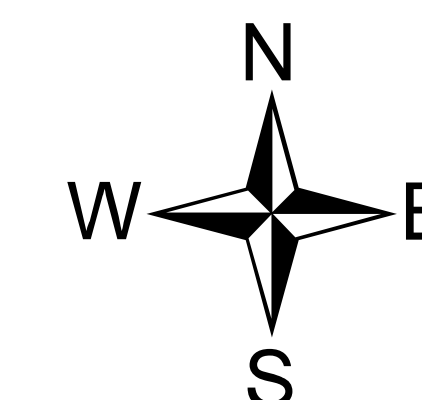
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

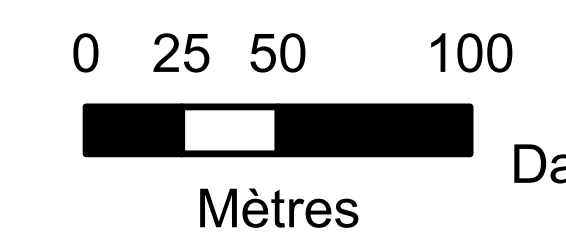
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



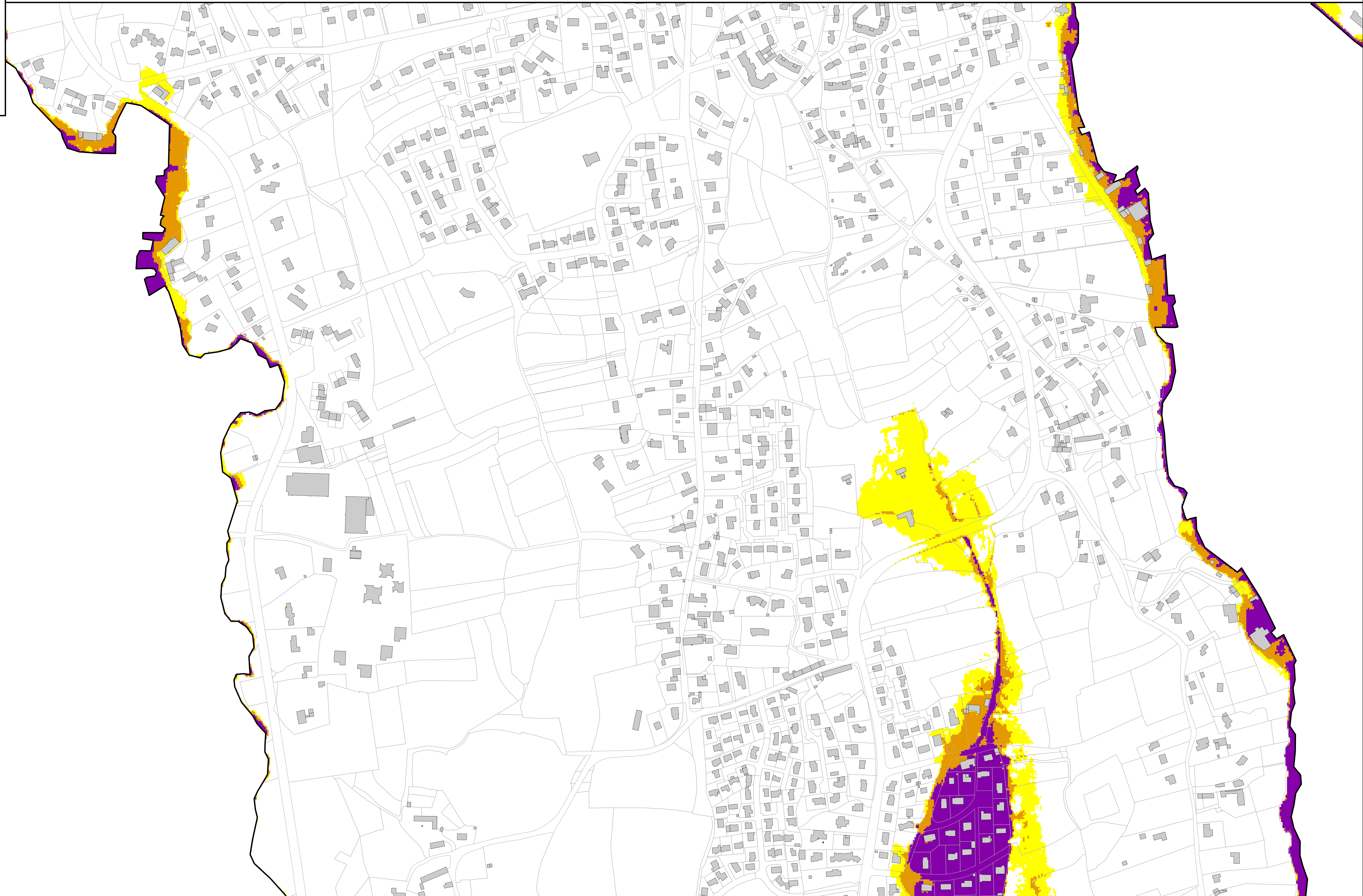
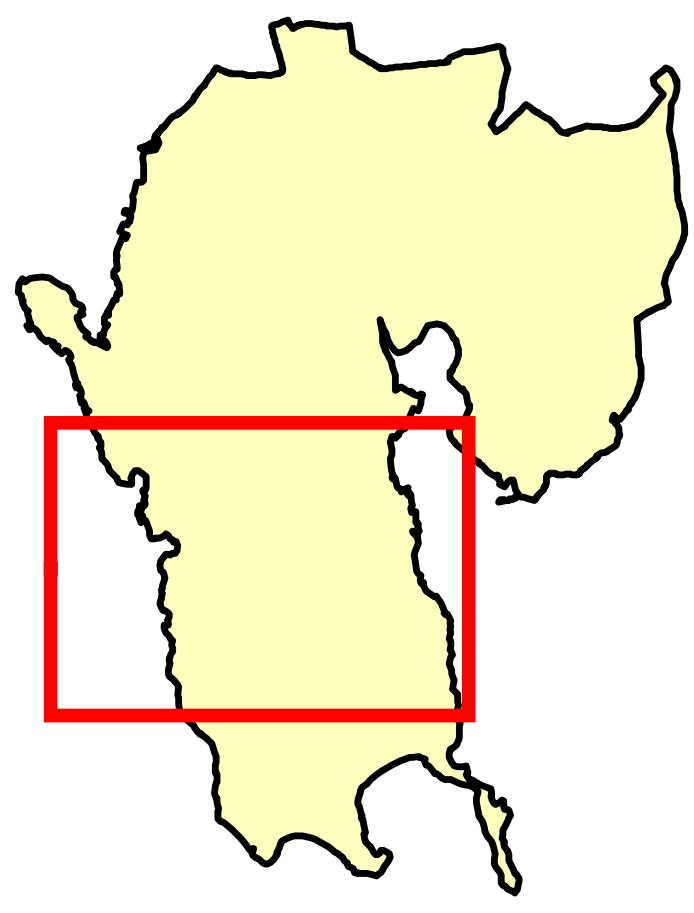
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

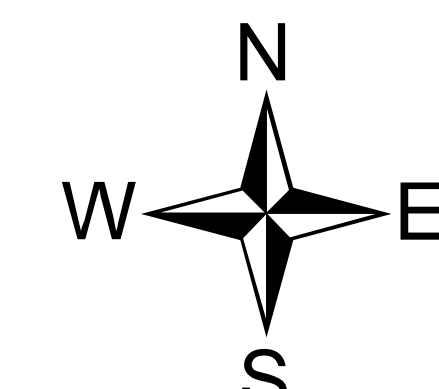
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

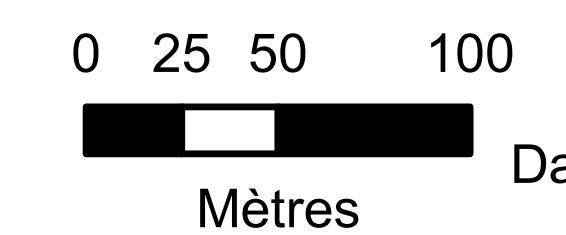
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



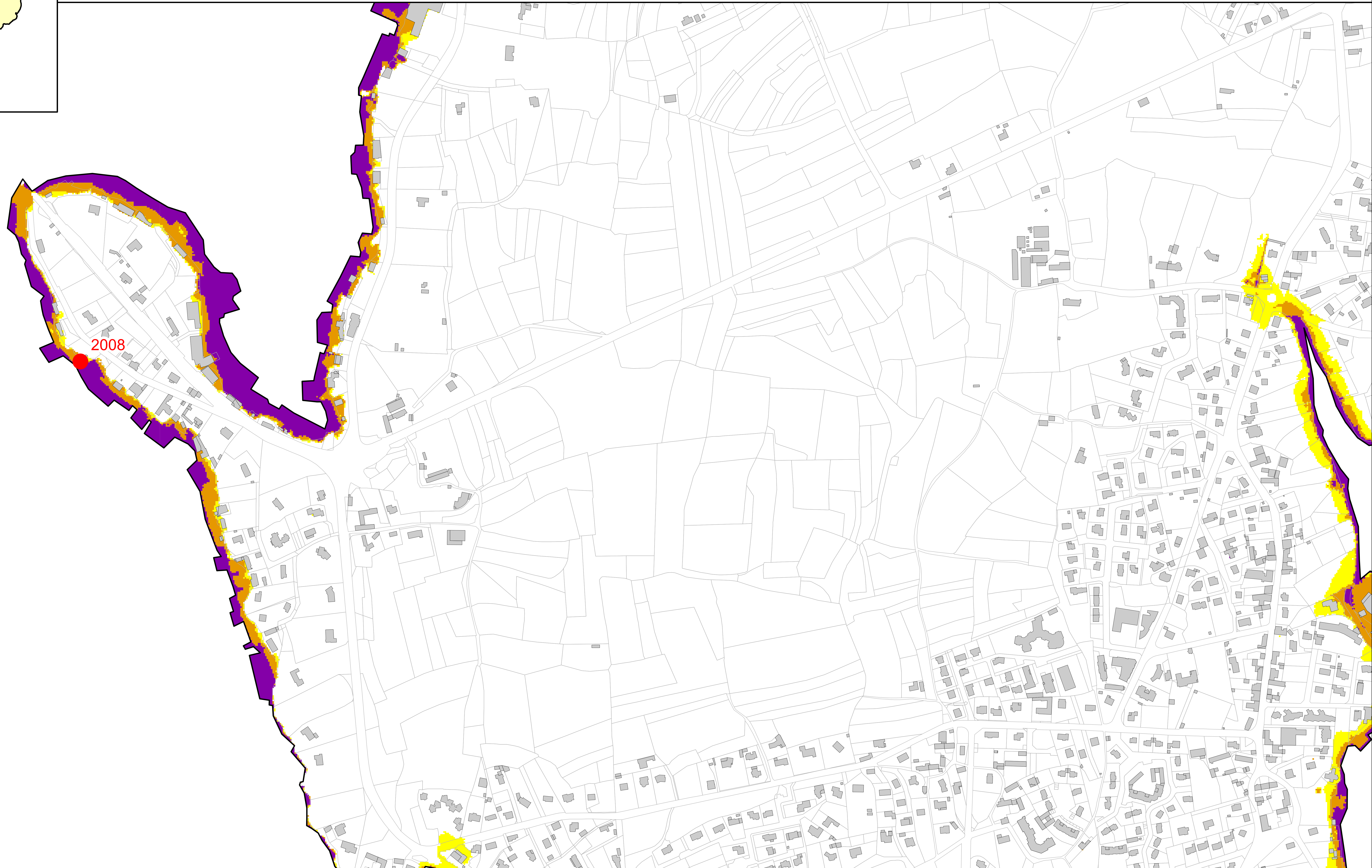
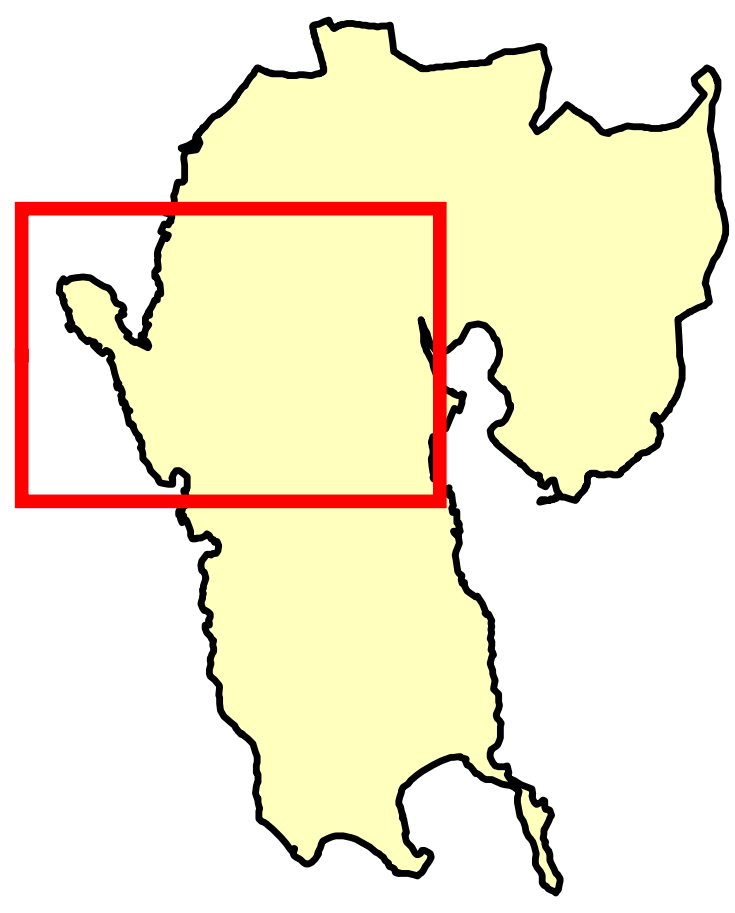
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

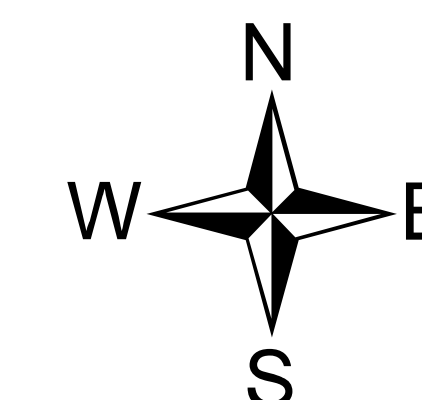
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

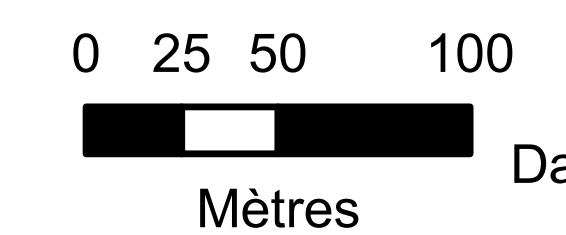
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



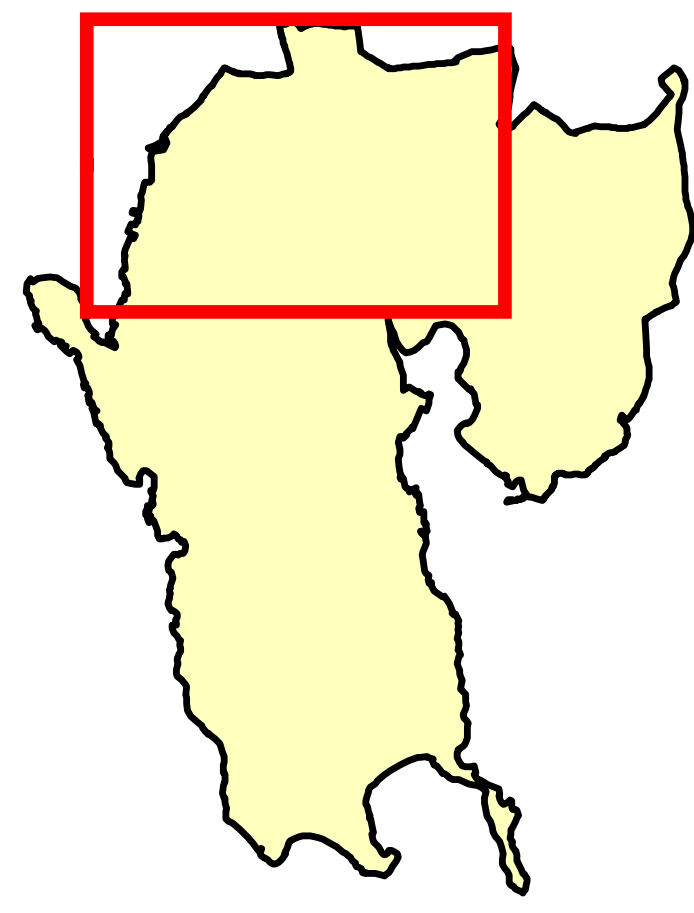
Sources :  
 Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
 Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
 Cadastre : DDTM56



Conception : DHI  
 Date : Septembre 2011

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

## Commune de Saint-Philibert



### Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

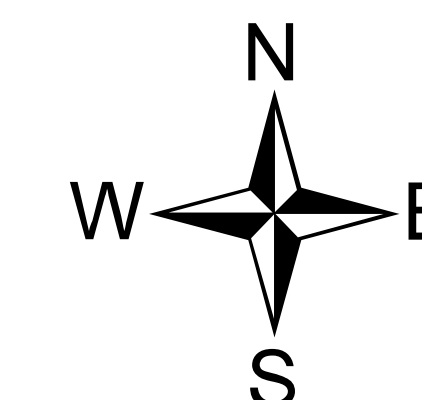
### Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

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

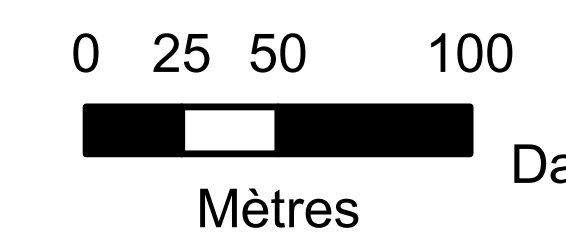
- Parcelle
- Bâtiment

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

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Saint-Philibert")



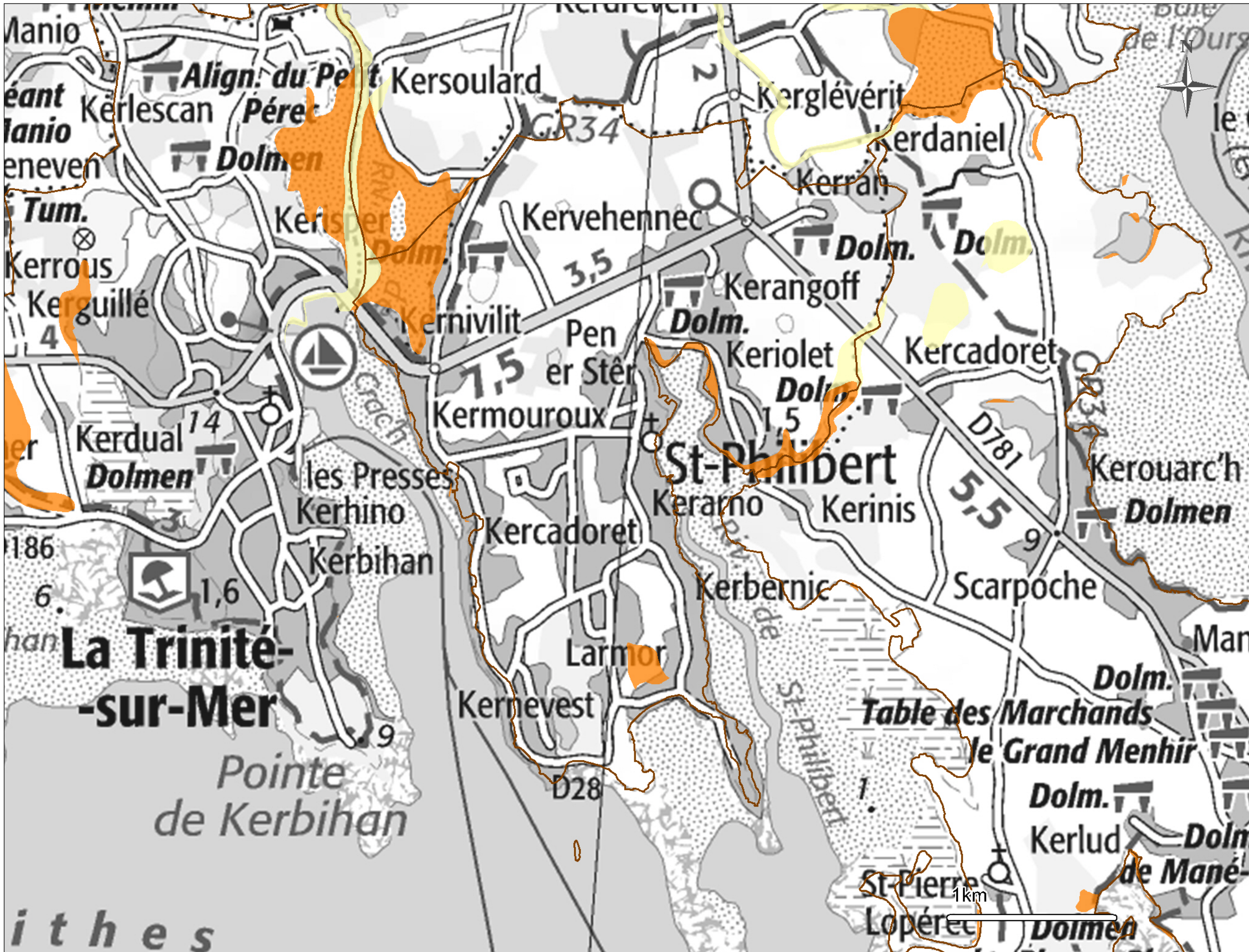
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2\*2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56



Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

**ANNEXE 2 : RISQUE DE GONFLEMENTS/RETRAIT D'ARGILES**

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



LEGENDE

- Limite communale
- Zone d'aléa retrait-gonflement des argiles
  - Aléa faible
  - Aléa moyen
  - Aléa fort
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement

AVERTISSEMENT

L'échelle de validité des cartes d'aléa est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Une visualisation adaptée au territoire communal est proposée mais la donnée ne peut en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains.



## Identification des zones sensibles

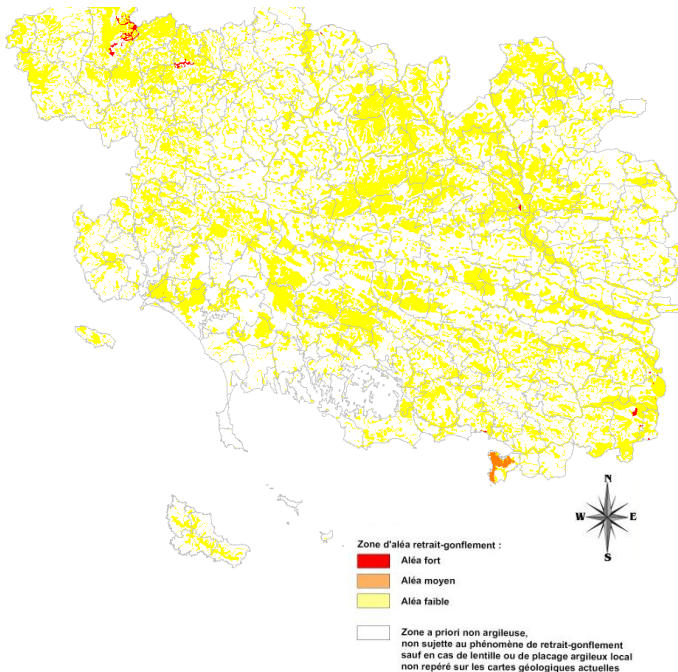
### La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

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

Site internet dédié : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

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>

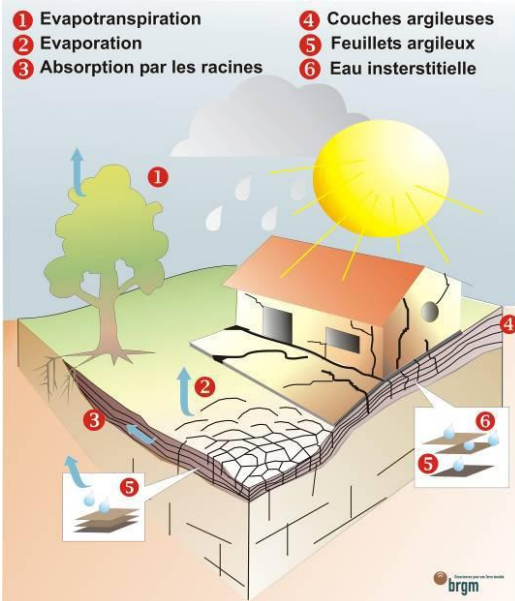
### BRGM Direction Régionale Bretagne

Atalante Beau lieu - 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

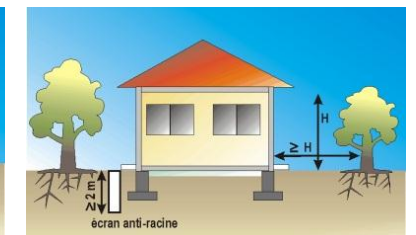
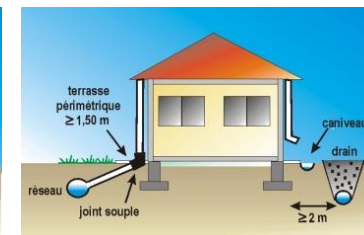
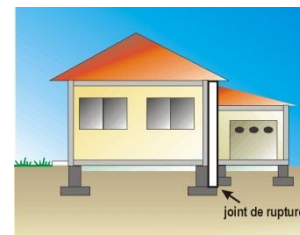
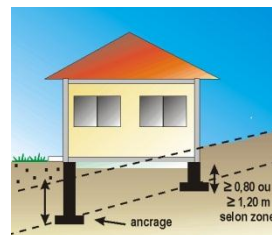
**Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.)\* !!!**

- 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.



**ANNEXE 3 : PLAQUETTES DU CAUE DU MORBIHAN**

# Guide de sensibilisation pour la conduite d'un projet de bâtiment agricole





Les bâtiments agricoles constituent dans nos campagnes morbihannaises les marques d'une activité qui ponctuent le paysage rural.

J'ai pu mesurer, à la lumière de dossiers présentés à la commission départementale des sites combien un bâtiment agricole fonctionnel et bien intégré dans son environnement participait à la valorisation du paysage.

J'ai également pu constater que certains projets insuffisamment étudiés s'inséraient difficilement dans les sites.

Dès lors j'ai demandé à mes services en collaboration avec les représentants de la chambre d'agriculture et grâce à l'assistance du C.A.U.E de conduire une réflexion destinée à aider les professionnels à mieux maîtriser l'élaboration de leur projet.

Cette réflexion a abouti à la publication d'un guide destiné à permettre aux porteurs de projets de s'inspirer de ces recommandations pour mener à bien leur projet.

Ainsi les bâtiments agricoles esthétiques et bien intégrés contribueront à mettre en valeur le paysage morbihannais.

Le Préfet du Morbihan  
Gilles BOUILHAGUET

Confronté aux problèmes de rentabilité et de compétitivité, l'agriculteur construit aujourd'hui des bâtiments faciles à mettre en oeuvre et peu coûteux. L'utilisation de matériaux nouveaux industrialisés, impose une architecture standardisée sans souci d'insertion dans le paysage existant. Cette banalisation est d'autant plus frappante qu'elle s'oppose à la richesse du patrimoine bâti ancien dont les caractéristiques étaient étroitement liées au milieu naturel et à un savoir-faire issu des traditions et des coutumes locales.

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan, en collaboration avec le Service Références de la Chambre d'Agriculture et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, souhaite sensibiliser les agriculteurs sur les conséquences visuelles de ce type d'intervention et leur donner les moyens de répondre aux nouvelles exigences concernant l'insertion dans le site et la qualité architecturale des constructions agricoles.

# PRENDRE CONNAISSANCE DU PAYSAGE ENVIRONNANT

Une multitude de micro-régions composent notre département. Chacune d'elle possède des caractéristiques différentes et son identité propre. Cette richesse doit être conservée en luttant contre la banalisation des territoires.  
Lors de la construction d'un bâtiment une étude au cas par cas doit être menée.

Pour analyser de façon précise l'environnement du siège d'exploitation, il est nécessaire de bien percevoir l'ensemble du paysage. L'approche doit donc être faite du plus éloigné vers le plus rapproché.

## D'où et comment le siège d'exploitation est-il vu ?



- . Depuis des axes de circulation ?
- . Sur une crête ?
- . Isolé sur une plaine ?

## Quelle est la situation du siège d'exploitation ?



- . A proximité d'un bourg ?
- . Dans un village ?
- . Isolé en pleine campagne ?
- . Proche de la mer ou d'une rivière ?
- . Dans un paysage remembered ?
- . Sur un versant ?

## Comment les bâtiments s'insèrent-ils ?

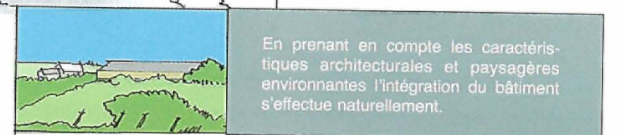
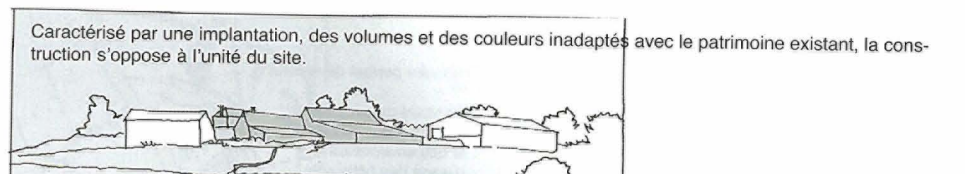
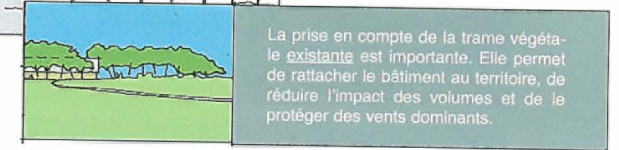
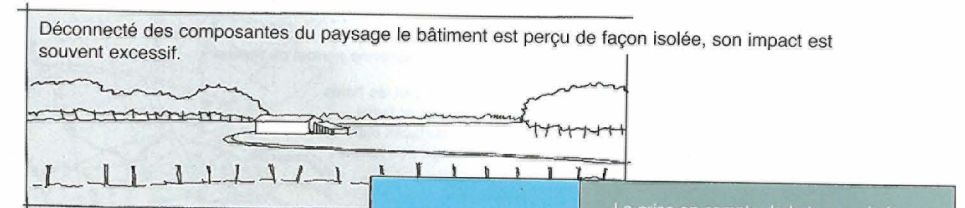
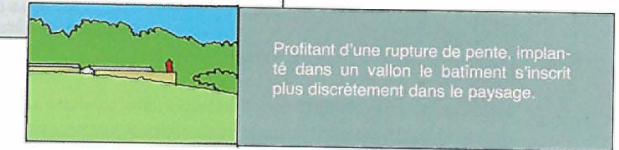
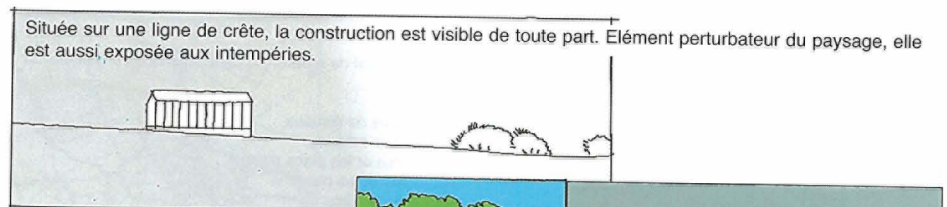


- . En harmonie, en opposition ?
- . Dans un repli du terrain ?
- . Dans la végétation existante ?
- . Proche des constructions existantes ?
- . Abrités des vents dominants ?

Le projet doit correspondre à la diversité des lieux et des sites. Pour s'inscrire en harmonie dans le paysage le concepteur s'interdira l'application systématique de recettes ne reposant que sur des procédés industriels. Il devra rechercher des solutions adaptées au contexte environnant.

## ÉLÉMENTS D'ANALYSE DU PAYSAGE

L'examen de la topographie, du maillage bocager, des voies de circulation permettent de situer les espaces et les vues les plus sensibles. Cette analyse doit aider à **mieux comprendre le paysage** et à définir la composition entre les éléments existants et le projet.



# ELEMENTS D'ANALYSE DE L'EXPLOITATION

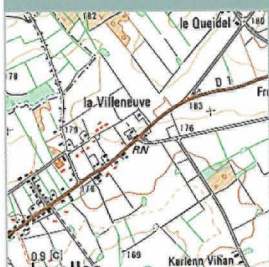
Lieu de vie et de travail le siège de l'exploitation est un espace **complexe** qui nécessite une analyse de **l'ensemble de son organisation**.  
Le projet s'inscrit dans un paysage existant qu'il est essentiel d'étudier afin de mieux y intégrer les propositions d'aménagement.

L'état des lieux est une étape importante dans le projet d'aménagement, il permet d'établir **un diagnostic** pour bâtir un projet en cohérence avec les contraintes de production et en harmonie avec le paysage existant.

## ELEMENTS D'ANALYSE A L'ÉCHELLE LOCALE

L'examen de la topographie, du maillage bocager, des routes et des chemins permet de situer les espaces et les vues les plus sensibles.

### Carte I.G.N.



La lecture de la carte permet de repérer les caractéristiques physiques du paysage:

- . les courbes de niveaux
- . les masses boisées
- . les rivières et les plans d'eau
- . les routes et les chemins
- . les secteurs bâtis

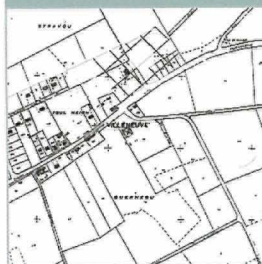
### Photo aérienne



La lecture de la photo aérienne permet de repérer:

- . les talus et les haies
- . les bois et taillis
- . les surfaces cultivées
- . l'usage des terres

### Cadastre



La lecture du cadastre permet de repérer :

- . les voies de circulations
- . les propriétés foncières
- . le bâti environnant
- . l'usage des bâtiments

Cette analyse permettra de définir le secteur le plus favorable à l'implantation du bâtiment.

## ELEMENTS D'ANALYSE DU SIÈGE D'EXPLOITATION

La restitution des différentes caractéristiques du paysage local et du siège de l'exploitation est repéré et met en évidence :

### Le relief, les voies d'accès et les terrains de l'exploitation



- . les limites de l'exploitation
- . les courbes de niveaux
- . les routes et les chemins

### La structure végétale et le réseau hydraulique



- . les masses boisées, les talus, les haies,
- . les zones humides,
- . les plans d'eau, les mares,
- . l'usage des terres

### Usages, fonctions, circulations du siège d'exploitation



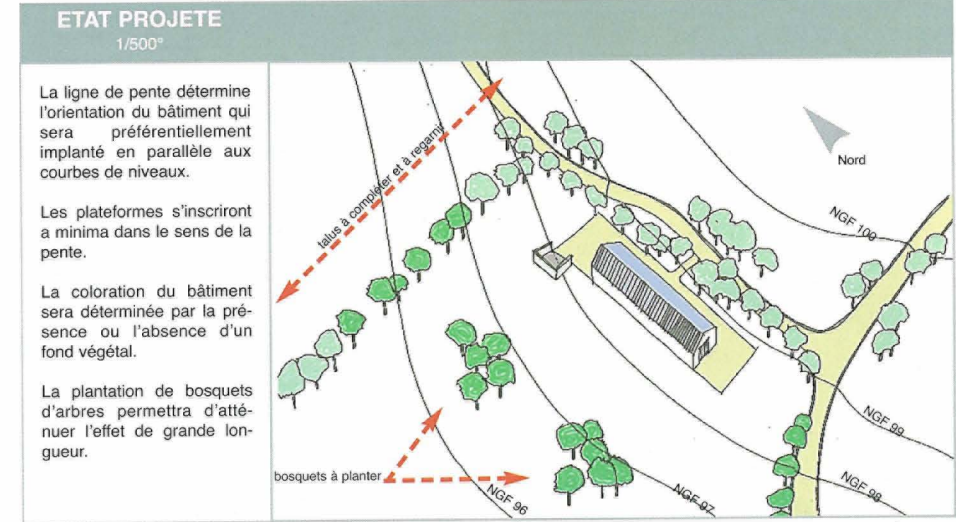
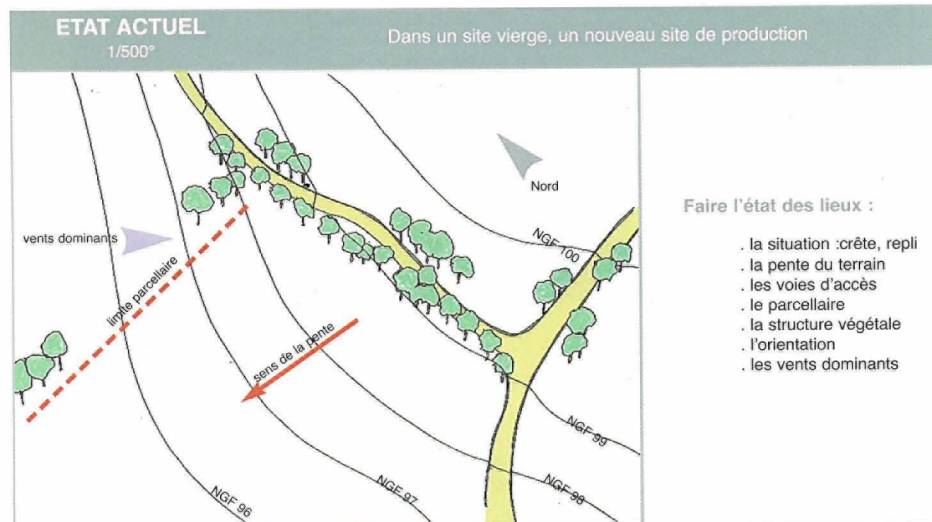
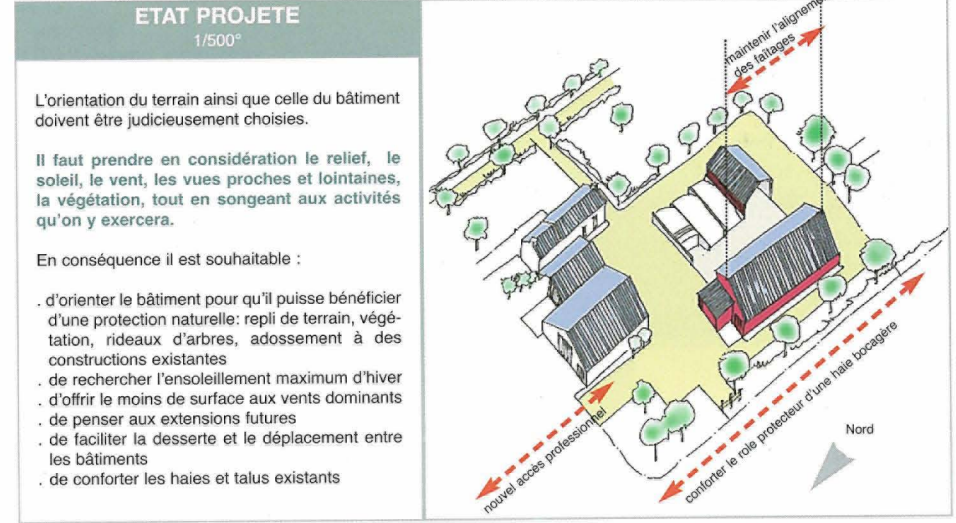
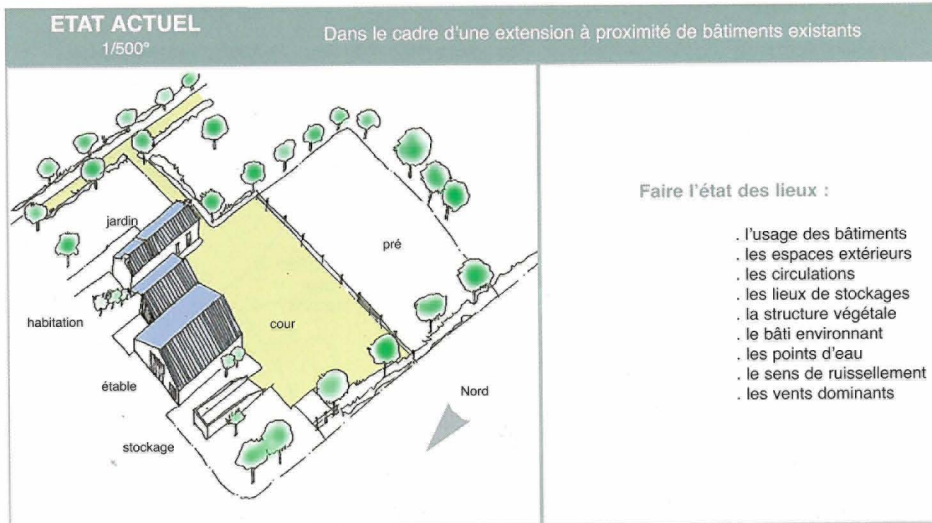
- . les accès
- . les circulations : véhicules et animaux
- . la maison d'habitation
- . les bâtiments d'élevage
- . les lieux de stockage
- . le relief, les points de niveau
- . les contraintes réglementaires

Il s'agit d'observer la ferme aujourd'hui, de comprendre son fonctionnement et son évolution.

# ANALYSE DU SIEGE DE L'EXPLOITATION

L'évolution du mode de production et l'apparition de nouveaux bâtiments d'exploitation impliquent de prendre en compte l'ensemble des contraintes liées au fonctionnement de l'exploitation.

Avant tout projet, il est nécessaire de réfléchir à l'organisation des lieux.



La synthèse de l'état des lieux est l'articulation entre l'analyse et le projet d'aménagement.

Le bon fonctionnement est garant de la cohérence du projet.  
C'est valoriser l'exploitation et la production.



# VOLUMES, MATIÈRES ET COULEURS

On reproche souvent aux bâtiments agricoles d'être trop marquants dans le paysage. Ceci est souvent dû à l'emploi de plus en plus fréquent de matériaux économiques qui n'ont plus rien de commun avec le milieu dans lequel ils sont mis en oeuvre.

Par la mise en oeuvre simple, il est possible de réduire l'impact visuel des bâtiments :

- scinder le bâtiment en plusieurs volumes
- associer des volumes secondaires
- jouer avec les matériaux et les couleurs

## LES VOLUMES

Traité en un volume unique, le bâtiment crée un effet de "barre". Tout mettre sous un seul toit s'avère souvent inadapté aux besoins.

On limitera les hauteurs, les longueurs et l'utilisation de différents type de bardage.

### Eviter l'effet de barre



Le système constructif participe à l'écriture du bâtiment. Les fonctions déterminent les hauteurs.

Des bâtiments de hauteurs variées, correspondant à différents types d'occupation et de fonctions, réduisent le volume de la construction.



Il est préférable d'implanter un long bâtiment en parallèle aux courbes de niveaux et en dessous de la ligne de crête.

A partir d'une bonne compréhension du paysage, il est possible de travailler à intégrer un projet en liaison étroite avec le terrain.



## LES MATIÈRES

Les bâtiments agricoles présentent de longues façades. Il conviendra de traiter le bardage avec soin. Une couleur trop claire provoque un contraste avec le paysage.

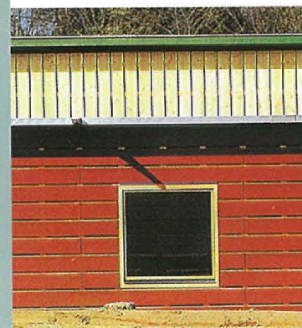
### Eviter le bardage à rayure



Si on choisit le bardage métallique, on privilégiera les couleurs sombres. En toiture, les bandes d'éclairage sont à préférer à l'effet en "damier".



les couvertures sont souvent plus sombres que le reste du bâtiment.



## LES COULEURS

De loin la couverture est la partie la plus visible du bâtiment. Une couleur claire provoque un contraste avec le paysage.

### Eviter une toiture blanche



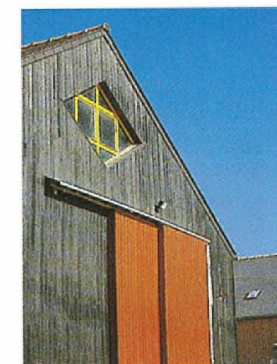
Les couleurs naturelles les plus proches du paysage sont souvent celles de matériaux simples utilisés dans leur état naturel.



les couleurs restent plutôt sombres et proche de celles du paysage, (brun, marron, ocre, gris, noir...)

les couleurs restent plutôt sombres et proche de celles du paysage (brun, marron, ocre, gris, brique, noir...)

les couvertures sont souvent plus sombres que le reste du bâtiment.



# LE BOCAGE BRETON : BANDES BOISÉES ET TALUS

Les petites et moyennes parcelles cernées de haies et de fossés dessinent le paysage. Les opérations de remembrement ont eu pour conséquence de banaliser le paysage. Le diagnostic, l'analyse de l'état des lieux, doit faire ressortir les spécificités, les caractéristiques et les impacts de l'exploitation dans le paysage.

Aujourd'hui l'implantation et la replantation de bandes boisées en réseau (trame bocagère) assurent : une protection micro climatique et antiérosive, le maintien d'un équilibre écologique précaire, la valorisation d'un patrimoine paysager.

## COMMENT IMPLANTER UNE HAIE ?

Le maillage est une succession de bandes boisées constituant un couloir écologique, une forêt linéaire.



L'orientation privilégiée est perpendiculaire à la pente pour limiter l'érosion et nord / sud pour bénéficier de l'ensoleillement sur les parcelles.



Pour une bonne implantation de la bande boisée, il est nécessaire :

- . d'effectuer un levé topographique
- . de noter les modifications parcellaires
- . de repérer la végétation en place
- . de prendre en compte les ruissellements
- . de prévoir les haies et talus à créer



On évitera de ceinturer la parcelle d'une haie de conifères qui aura pour conséquence de renforcer l'impact du bâtiment et de banaliser le paysage.

### Eviter une haie uniforme



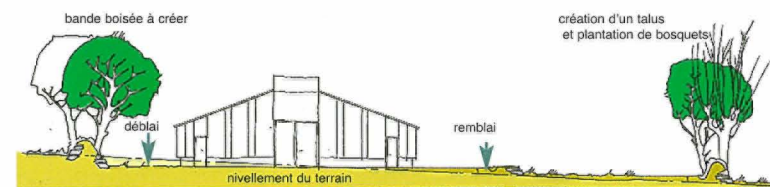
Epaulé à une haie boisée le bâtiment est rattaché au terrain. Un bardage sombre permet d'effacer le volume.



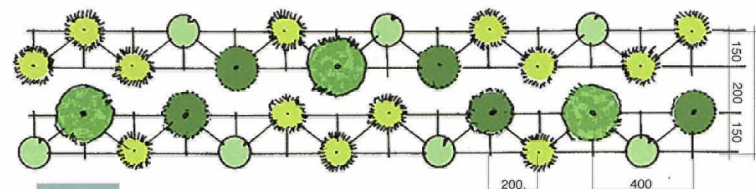
Adossé sur un fond végétal la couleur sombre du bardage réduit l'impact de la construction.



Ne pouvant modifier la volumétrie de certains bâtiments agricoles, seul l'apport de végétation peut créer une rupture de l'effet de "grande longueur". Isolé, aligné, en haie, bosquet ou taillis, l'arbre est un élément qui structure et identifie un lieu.



La création de nouvelles plantations s'inspire de ce qui pousse ordinairement dans nos campagnes morbihannaises, à savoir des haies composées de plusieurs essences dont principalement des feuillus : chêne commun, châtaigner, charme, hêtre, frêne, bouleau, érable, merisier, saule marsault, aulne, noisetier, prunellier, houx, fusain d'Europe, cornouillers mâle et, sanguin, sureau noir.



Les emplacements à choisir pour l'implantation des haies et talus boisés sont :

- . Le bord des rivières
- . Les ruptures de pente
- . Les talus et haies dégarnies
- . Les bordures de chemins et routes
- . La limite de propriété
- . Les lignes de crête



# CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**1** Plan de situation  
échelle au 1/25000

Repérage du village ou du lieu-dit par rapport à l'agglomération

**2** Plan cadastral  
échelle au 1/2000

Localisation d'un bâtiment projeté par rapport au bâti de l'exploitation

**3** Plan de masse  
échelle au 1/500

**En précisant :**

- les courbes de niveau
- la végétation et talus existants
- les limites de la propriété foncière
- détails des toitures

**4** Coupes sur le terrain  
échelle au 1/200 ou 1/500

**En précisant :**

- le relief
- la végétation
- les accès

**5** Plans  
échelle de 1/50, 1/100, 1/200

Plans cotés et fonctionnement interne

**6** Coupes  
échelle au 1/50, 1/100, 1/200

**En précisant :**

- les points de niveaux : avant et après travaux

**7** Elévations  
échelle au 1/50, 1/100, 1/200

Toutes les façades du projet sont à prendre en compte  
**en précisant :** la nature et la couleur des matériaux en couverture, paroi, soubassement, menuiserie.

**8** Volet paysager

Le volet paysager doit comporter les **quatre pièces** suivantes :

- Deux documents photographiques : une photo de près permettant d'apprécier le relief, les plantations, les parcelles contiguës, et une de loin pour visualiser le contexte paysager dans lequel s'inscrit le projet. Les points et angles de vue des photos doivent être reportés sur les plans de situation et masse.
- Des vues en coupe pour préciser l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs.

- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel, et le traitement des accès et abords.
- Une notice, structurée en deux parties, décrivant le paysage et l'environnement existants, et exposant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage.

Plusieurs organismes sont à la disposition des agriculteurs et des éleveurs pour les aider dans leur démarche et les assister à concevoir leur projet.

## Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

31, rue Thiers 56 000 Vannes  
tél : 02.97.47.18.15.

## La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF)

adresse : 11 boulevard de la Paix - BP 508 - 56019 Vannes Cedex  
tél : 02.97.68.21.56

## La Direction Départementale de l'Équipement, Paysagiste Conseil

adresse : 8 rue du Commerce - BP 520 - 56019 Vannes Cedex  
tél : 02.97.68.12.00

## La Chambre d'Agriculture

adresse : Avenue Général Borgnis Desbordes  
BP 398 - 56009 Vannes Cedex  
tél : 02.97.46.22.00

## Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.)

13 bis rue Olivier de Clisson 56 000 Vannes  
tél : 02.97.54.17.35

les professionnels des C.A.U.E. architectes et paysagistes peuvent, dans le cadre de leur mission d'assistance architecturale et paysagère, conseiller les agriculteurs pour des projets de construction ou de réhabilitation, d'insertion de bâtiment dans un site, de création ou d'amélioration d'espaces extérieurs, de protection et de mise en valeur des paysages dans des opérations globales d'aménagement ou de développement.

**Document réalisé avec la  
participation financière du  
Conseil Général du Morbihan**



Elaboré et conçu par le C.A.U.E. du Morbihan Crédit photographique C.A.U.E.56  
tous droits réservés, 3<sup>e</sup> trimestre 2002  
Édité par la Chambre d'Agriculture du Morbihan - Imprimerie Poisneuf

# Chantiers ostréicoles et intégration paysagère





**Aimé KERGUÉRIS**

1er Vice-Président du C.A.U.E.

Député Maire de PLOUHINEC  
2ème Vice-Président du Conseil  
Général du Morbihan.

La mise aux normes sanitaires européennes, qui s'appliquera à partir du 1er Janvier 1996, entraîne la modification, et souvent l'extension ou la construction d'un grand nombre de chantiers ostréicoles. Les services de l'Etat, et notamment la Direction Départementale de l'Equipement estiment que sur les 400 concessions de cultures marines réparties le long des côtes morbihannaises, environ 200 feront l'objet de travaux d'adaptation.

Ces travaux nécessitent le dépôt, et l'obtention, d'un permis de construire. Par définition les chantiers, ostréicoles ou conchylicoles, sont situés en bord de rivage, voire sur le domaine public maritime.

Or en raison de la qualité des paysages, la plus grande partie du littoral de notre département se trouve en périmètre de site classé ou inscrit, protection qui se superpose à la «loi littoral», loi d'aménagement dont les dispositions s'appliquent à l'ensemble de la façade maritime du département.

Dans ces conditions une très grande majorité des projets d'extension ou d'adaptation des chantiers ostréicoles se trouve soumise, dans le cadre de la procédure d'instruction de permis de construire, à l'examen de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages que préside Monsieur le Préfet.

J'ai donc souhaité, en accord avec celui-ci, mettre à la disposition des ostréiculteurs, et plus généralement de tous ceux qui peuvent être concernés par les travaux à entreprendre sur les chantiers (architectes, maîtres d'œuvre, maires...) un document de sensibilisation et de recommandations qui leur permette, si les principes qu'il définit sont appliqués, une plus grande sûreté dans le déroulement de la procédure en vue de l'obtention du permis de construire. En effet, étant moi-même membre de la Commission des Sites, j'ai constaté que, trop souvent, les dossiers de permis de construire présentés n'étaient pas acceptés par celle-ci en raison de leur manque d'intégration dans le paysage, et de leur aspect uniquement utilitaire.

S'agissant de l'outil de travail de toute une profession qui contribue fortement au développement économique du département, et par la qualité et la renommée de ses productions, à son rayonnement très largement au-delà de ses limites, il m'est apparu qu'il fallait tenter de porter remède à une situation préjudiciable aux ostréiculteurs.

Par ailleurs, la qualité des paysages littoraux morbihannais, leur diversité, sont indissociables de l'attrait touristique et de l'image du Morbihan, facteurs indispensables d'un développement touristique de qualité qui constitue l'un des points forts du «marketing» de l'ostréiculture morbihannaise.

Il convenait donc de proposer des solutions qui, tout en intégrant les légitimes contraintes de la profession, notamment au plan des investissements financiers nécessaires, permettent de réaliser des projets de plus grande qualité, mieux susceptibles de s'intégrer dans le paysage.

Les recommandations contenues dans cette plaquette ne font pas appel à des techniques d'avant garde ou sophistiquées, et à ce titre ne devraient pas entraîner de surcoût d'investissement notable.

Elles permettront par contre, j'en suis persuadé, de gagner sur les délais d'instruction des permis de construire en évitant à un pétitionnaire d'avoir à modifier ou à recommencer son projet plusieurs fois avant l'obtention dudit permis de construire, et par là permettront de gagner sur le temps de retour sur investissement.

Je remercie donc le Comité Interprofessionnel de la Conchyliculture de Bretagne Sud, ainsi que les différents Syndicats Ostréicoles qui nous ont permis, au cours de diverses réunions de mieux saisir les préoccupations de l'ensemble de la profession.

De même, j'exprime ma gratitude à l'équipe technique du C.A.U.E., maître d'œuvre de cette plaquette, ainsi qu'aux différents services ou organismes qui, par leur participation aux groupes de travail, en ont permis l'aboutissement.

Il s'agit des Affaires Maritimes des quartiers de Vannes et d'Auray, de la Direction des Services Vétérinaires, de l'Agence des Bâtiments de France - Service Départemental de l'Architecture, et de l'IFREMER - Station de la Trinité sur Mer.

# Chantiers ostreicoles et intégration paysagère

## Introduction

- Le Chantier

## Intégration paysagère

- Le relief
- Couleur et environnement
- Implantation et paysage

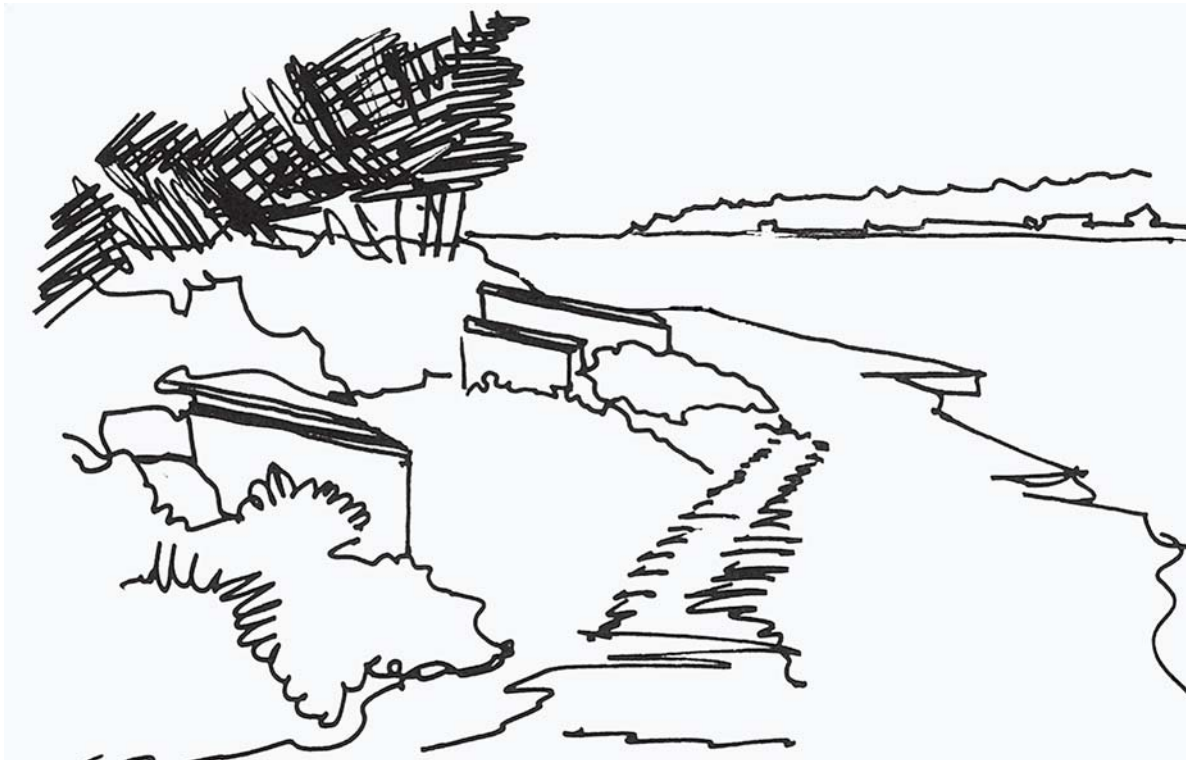
## Architecture et volumétrie

- Réduire la masse d'un volume
- Diminuer l'effet de barre
- Fragmenter les volumes

## Matériaux

- Toiture
- Bardage
- Percements
- Couleurs

## Constitution d'un dossier



L'impact créé dans le paysage par les bâtiments ostréicoles n'est pas toujours apprécié à sa juste mesure lors de l'élaboration des projets.

Les bâtiments souvent de grande dimension, de volumes importants et de structures industrialisées, répondent à des fonctions économiques précises, elles-mêmes liées à des considérations techniques.

Ces nécessités ne doivent pourtant pas exclure une préoccupation constante de bonne insertion dans le paysage.

Des solutions existent ; elles doivent être recherchées dans la qualité des matériaux mis en œuvre, par une bonne adaptation au terrain naturel et à l'environnement existant.

Cette plaquette a pour but de rappeler les éléments du paysage qui doivent toujours être pris en compte et d'indiquer les principes de construction et d'aménagements extérieurs qui permettent l'intégration recherchée.



Tous les bâtiments utilitaires liés à l'exploitation ostréicole étaient autrefois construits avec des matériaux trouvés sur place.

Le granit servait aux soubassements des bâtiments et à leurs fondations, quelquefois à leurs murs pour de petits volumes. Le bois servait à l'ossature et à la charpente du bâtiment. Les parois des hangars étaient revêtues de clins à recouvrement. La protection du bois étant assurée par du coaltar, les menuiseries étaient aux couleurs du bateau.

L'étude des récentes constructions ostréicoles traduit une inadaptation de l'objet à la fonction qui est demandée.

La longue évolution de la pratique qui avait permis aux chantiers traditionnels d'être adaptés aux nécessités s'est trouvée accélérée. Il s'est constitué un nouveau cadre bâti réalisé au coup par coup, sans étude globale et avec des réponses faisant appel à l'utilisation de composants destinés à l'agriculture ou à l'industrie.

La construction de hangar à caractère industriel est à proscrire impérativement en raison de :

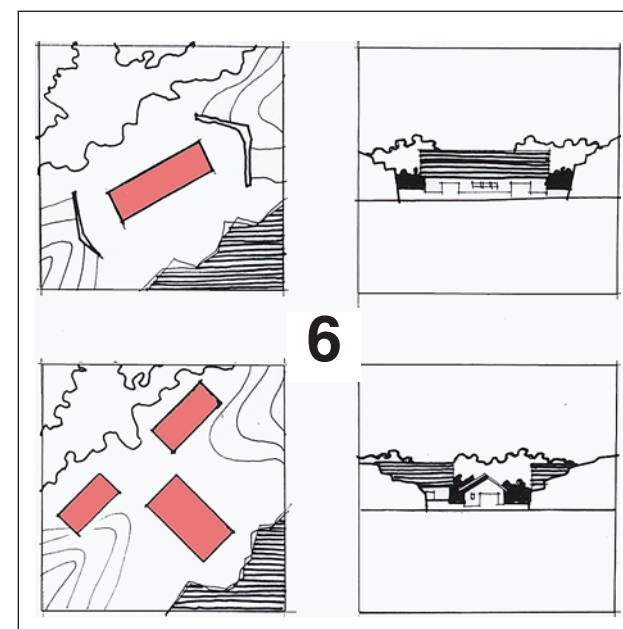
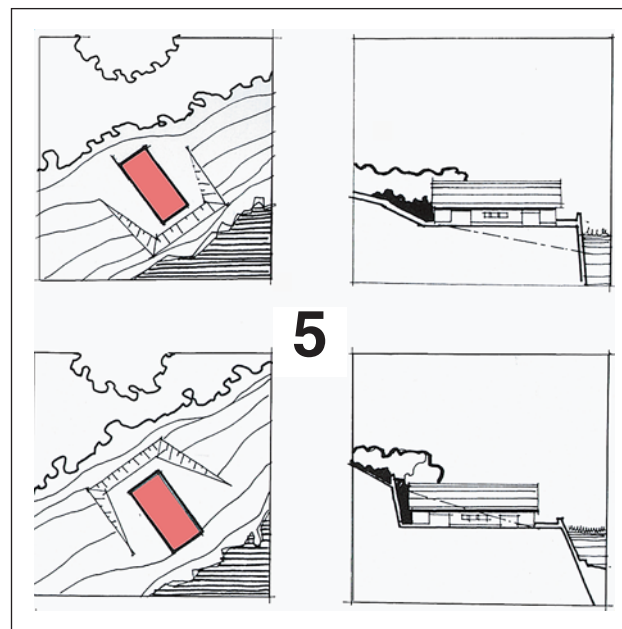
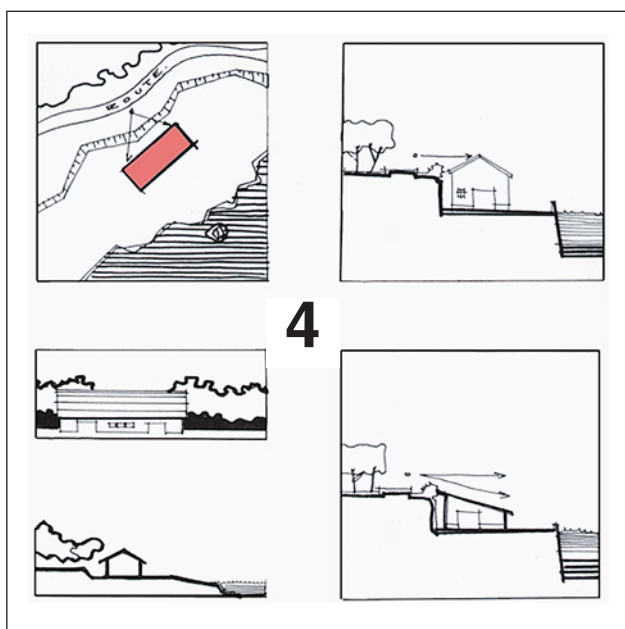
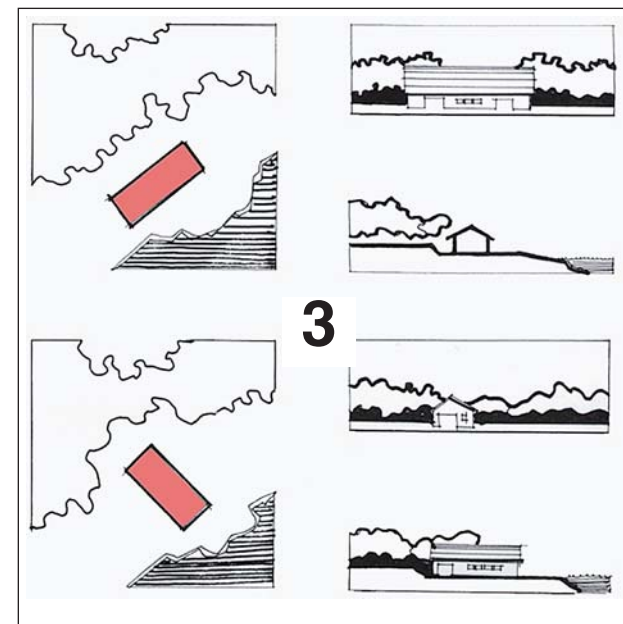
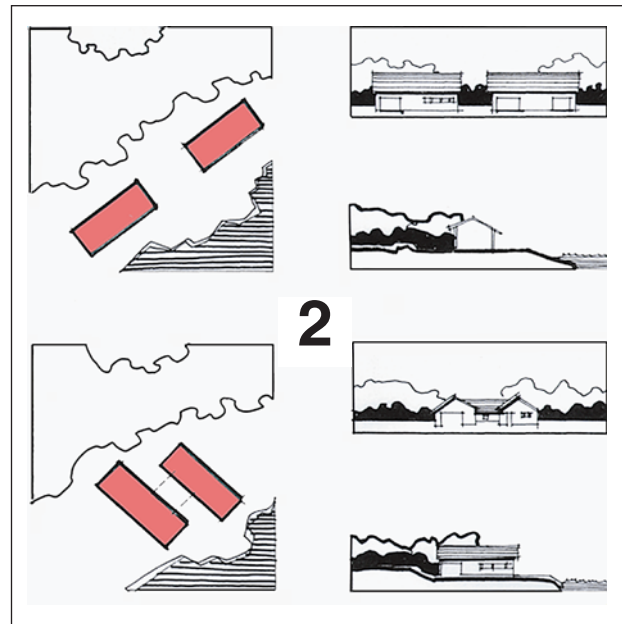
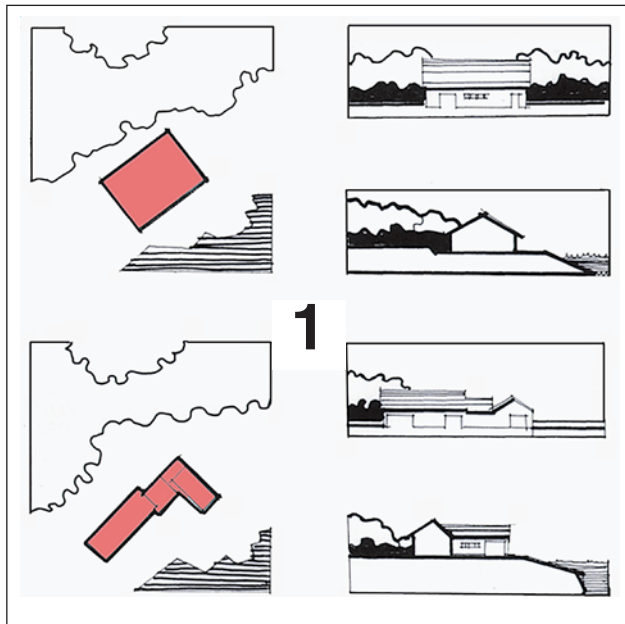
- l'utilisation de bardage métallique inadapté au milieu salin,
- volume haut et inutile,
- cloisonnement des tâches difficiles,
- fragmentation des volumes impossible.

Il est souhaitable de revenir à des matériaux plus traditionnels et de réaliser des enveloppes extérieures qui soient respectueuses de l'esthétique des chantiers déjà existants sur le littoral:

- soubassement en parpaings enduits,
- bardage bois en façade,
- couverture en ardoise ou fibro.



# Intégration paysagère





### D'où le bâtiment sera-t-il vu ?

Que verra-t-on du village, de la route, de près, de loin? Comment le bâtiment sera-t-il perçu ? Autant de questions qui, une fois posées, vous aideront à mieux voir le bâtiment et sa capacité d'intégration dans le paysage.

### **Le relief**

On peut déterminer deux grands cas de figure :

- les sites plats dont les rives et le terrain d'adossement sont peu élevés
- les sites à relief dont le terrain d'adossement est élevé.

Dans les deux cas, le 2ème plan, celui qu'on appellera le terrain d'adossement peut être soit boisé, cultivé, ou urbanisé.

Ce 2ème plan de par son relief, sa végétation, son urbanisation doit être considéré comme l'élément de référence. D'une façon plus générale, on cherchera à intégrer les bâtiments en privilégiant les matériaux et les couleurs en harmonie avec le milieu.

### **Couleurs - Matériaux - Volume**

Sur fond urbanisé, les caractères architecturaux des hameaux peuvent constituer une référence pertinente.

Les longs volumes seront à éviter, on préférera une suite de petits volumes décalés. Une disposition étagée permettra de briser la ligne de faîtage et de donner un mouvement similaire aux longères. Les matériaux et les couleurs feront références aux hameaux : couverture ardoise, menuiserie bois.

Les chantiers de grande importance seront fragmentés, rappelant la croissance organique du chantier d'hier.

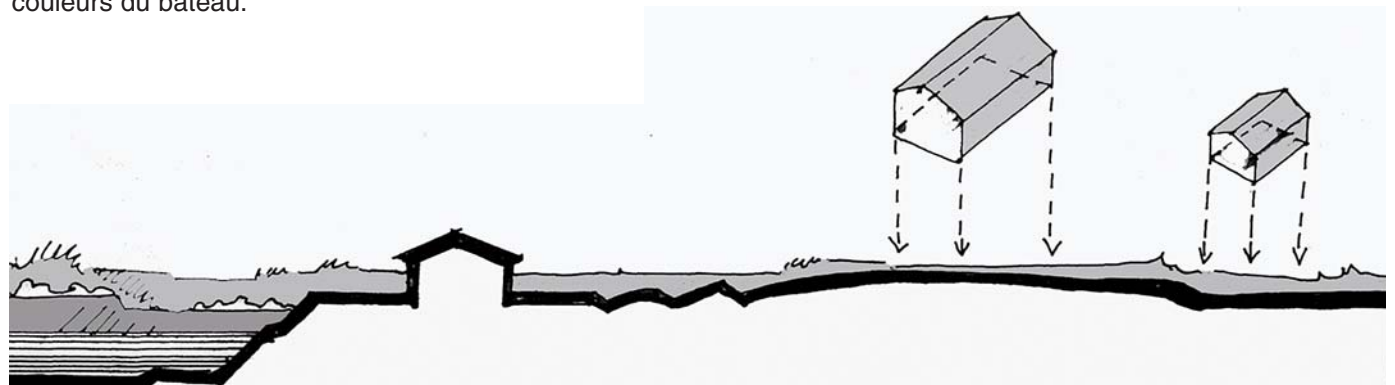
L'utilisation de bardage bois est conseillée, le soubassement sera en maçonnerie enduite, la couverture de teinte sombre : fibro, ardoise.

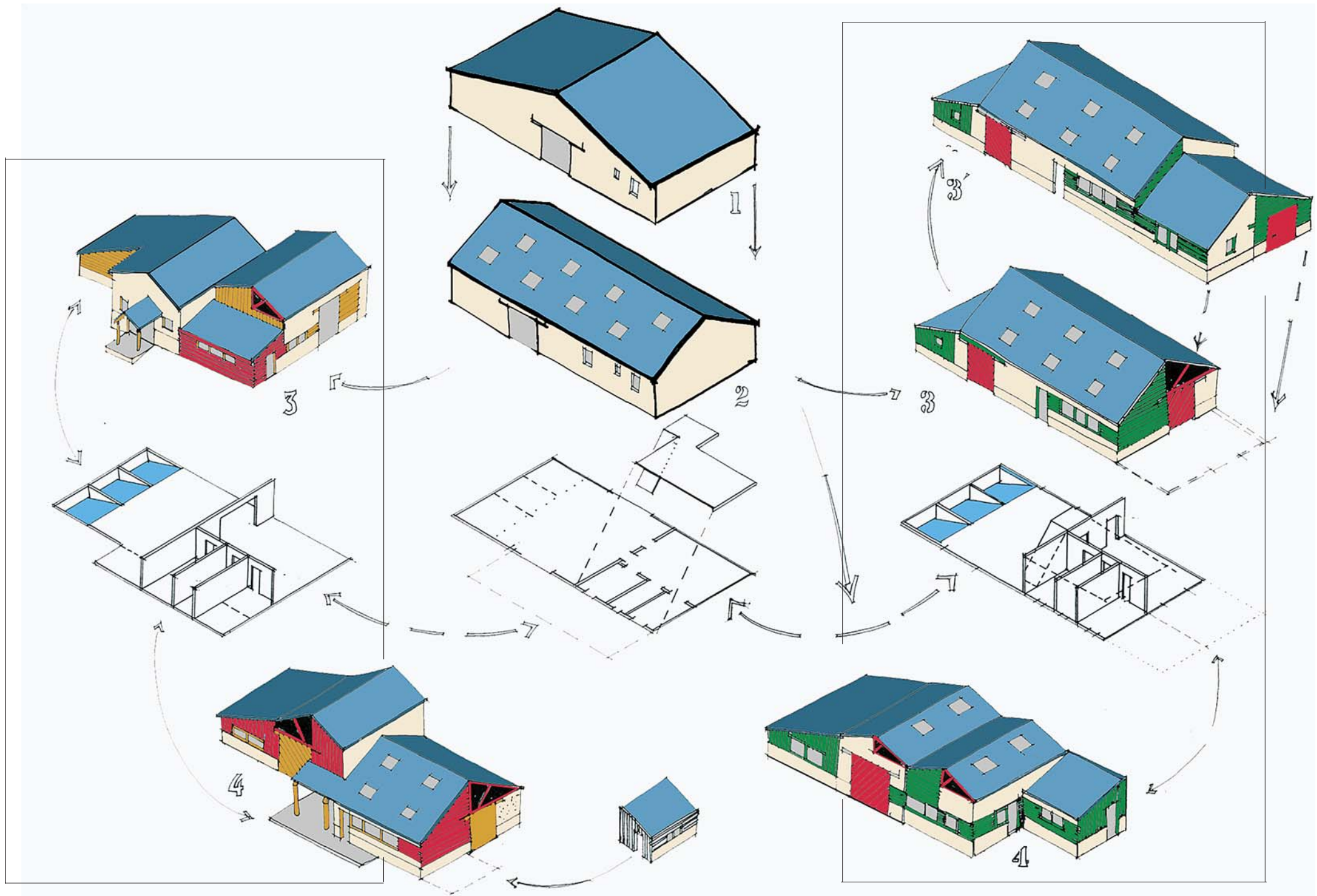
Sur fond végétal. Pour les chantiers de grande importance on évitera le blanc ou le vert, on préférera des valeurs de gris, de ton sombre et mat, comme l'aspect du bois passé au coaltar.

Les appentis seront d'un ton légèrement différent pour distinguer les volumes : bardages différents aux couleurs plus franches : les menuiseries sont aux couleurs du bateau.

### **Implantation**

- 1-Dans la mesure où les contraintes foncières et techniques le permettent, on plantera le bâtiment perpendiculairement au trait de côte.
- 2-On évitera les dispositions en ligne, en préférant une disposition en parallèle, non jointive, permettant une extension future.
- 3-A surface équivalente, un bâtiment fragmenté s'intégrera plus facilement dans le paysage qu'une construction importante. Il paraît donc souhaitable, dans un premier temps, d'évaluer au plus juste les volumes dont on a besoin.
- 4-La pente d'un toit est de première importance. Dans le cas d'un bâtiment adossé à une falaise, on adoptera le volume à la coupe du terrain. La silhouette du bâtiment s'intègre au rythme du paysage.
- 5-On préférera l'implantation des bâtiments en déblai plutôt qu'en remblai, notamment là où le littoral est relativement abrupt.
- 6-Dans le cas d'un terrain à relief, on adaptera le plan masse à la topographie.





# Architecture et volumétrie



Un bâtiment ostréicole est souvent de dimensions importantes et son implantation dans un paysage maritime est délicate. Son volume, ses couleurs, ses matériaux peuvent aider à l'harmonie.

On s'attachera essentiellement à diminuer l'impact des nouveaux chantiers, en réduisant les masses bâties uniformes et en fragmentant les volumes. Les décrochements des faîtages permettront de limiter l'effet de barre.

L'intégration au paysage des bâtiments ostréicoles nécessite des études paysagères au cas par cas qui tiendront compte des conditions topographiques, de la végétation et de l'urbanisation. Toutefois, des recommandations d'ordre général applicables à l'ensemble des situations particulières peuvent néanmoins être proposées.

Pour que l'intégration au paysage soit bonne, il faut tenir compte :

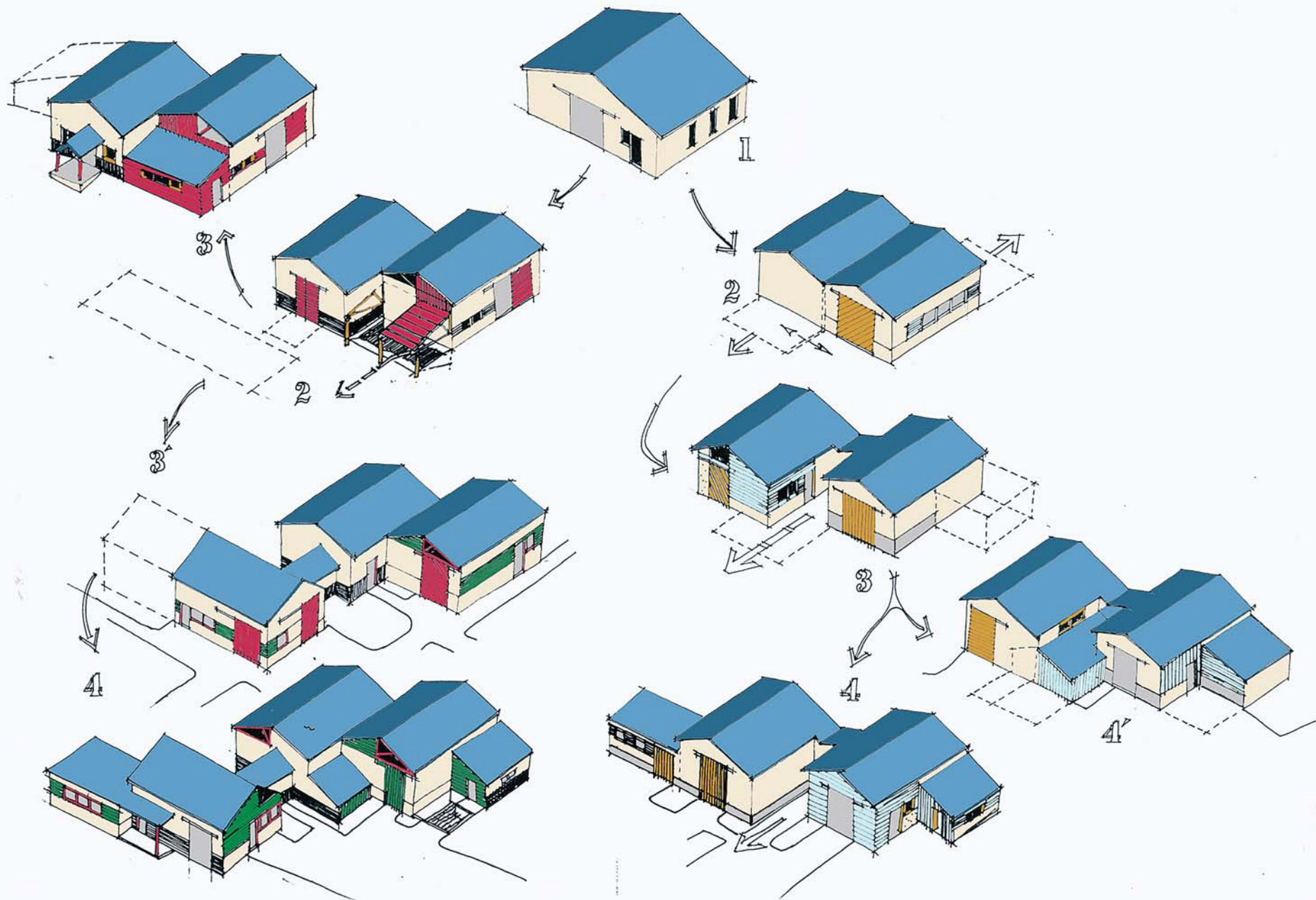
- des bâtiments existants,
- des possibilités d'extension,
- d'éventuelles modifications d'utilisation,
- de la hauteur par rapport aux constructions voisines,
- de la vue des alentours,
- de l'équilibre des formes, des couleurs, des volumes,
- de l'environnement bâti et naturel existant.

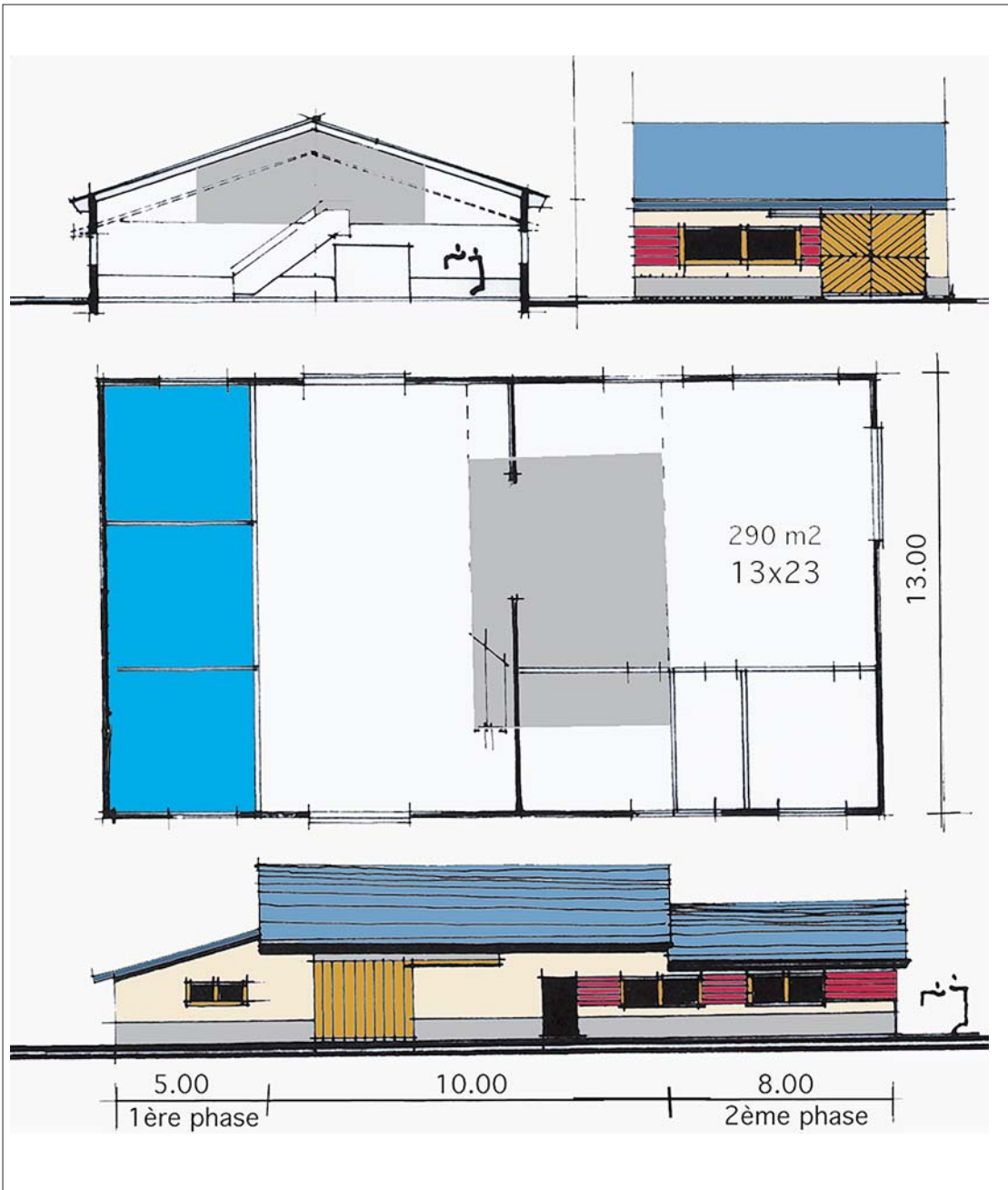
Un chantier est avant tout un outil de travail appelé à s'adapter, se modifier dans le temps. Pour assurer une bonne harmonie des constructions entre elles il faut exiger une ligne directrice et un plan de développement permettant une extension éventuelle.

Avant de dessiner un plan n'oubliez pas :

- l'économie des déplacements, des tâches, et des gestes,
- les techniques et matériaux employés,
- les relations entre les différentes parties,

pour que votre bâtiment ait la taille idéale et que l'investissement soit judicieux.





Il est essentiel de limiter les volumes hauts bien souvent inutiles. On calculera judicieusement les volumes nécessaires au travail de l'huître. Il n'est pas utile de pouvoir rentrer un camion dans le chantier.

Une toiture fragmentée permet de briser la silhouette mais aussi de l'intégrer au rythme du paysage.

A surface équivalente, un volume fragmenté permet :

- une meilleure intégration
- des possibilités de cloisonnement intérieur
- d'éventuelles extensions
- un coût de fonctionnement diminué

On pourra adapter une toiture particulière aux différentes tâches de la production.

Exemple : le triage ; activité bruyante sera plus confortable dans un volume bas.

Si les bassins sont intérieurs, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un volume particulier traité en appentis. Une toiture à une pente permettra d'abaisser la charpente et éventuellement de mécaniser la manipulation.

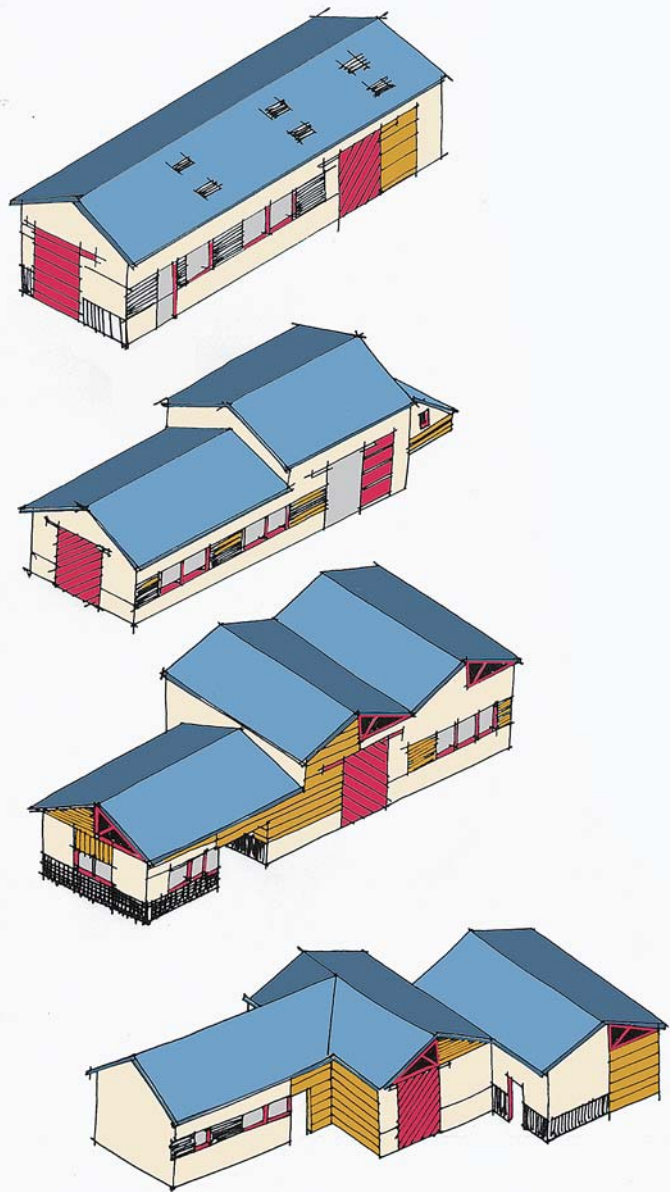
En dissociant les volumes, décalant le plan, des possibilités d'extension sont créées. De la même façon de nouveaux accès sont facilement réalisables dans le cas d'éventuelles modifications d'utilisation.

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de diminuer la hauteur réelle et de l'alléger si elles sont claires.

Les percements étirés, les bardages horizontaux, un soubassement plus sombre permettront d'affiner la silhouette.

Les bardages en acier sont à proscrire, ils sont de mauvais isolants thermiques, leur longévité est brève, les qualités esthétiques et thermiques du bois lui donne un avantage certain sur les autres matériaux.

# Le bâtiment, son volume, ses couleurs, ses matériaux



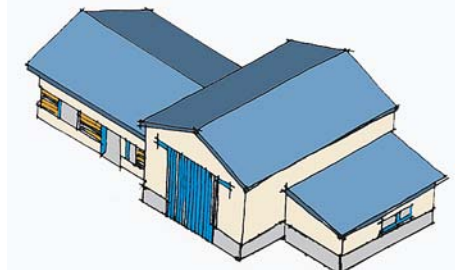
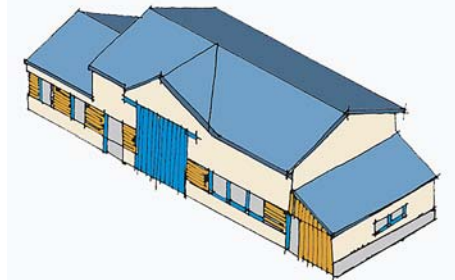
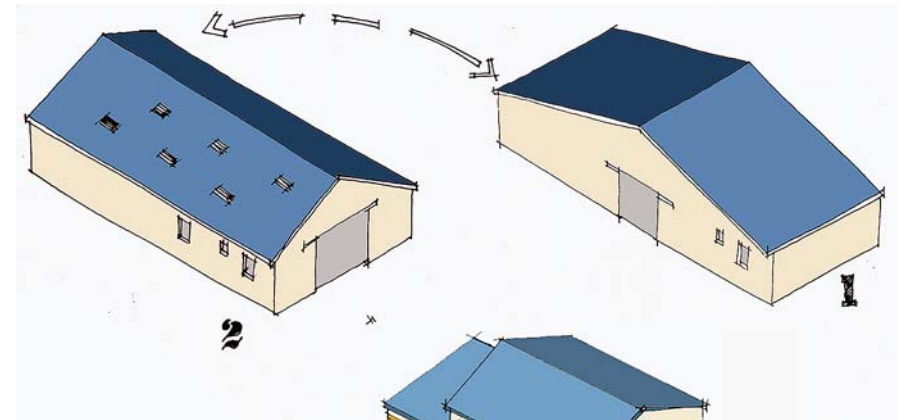
Si on veut réduire le coût d'investissement, il faut adapter la structure porteuse à l'usage du lieu. C'est à dire adapter le volume au site, par exemple dans le cas d'un terrain pentu, les toits seront disposés en gradins pour briser la silhouette du bâtiment mais aussi pour faciliter l'intégration paysagère.

Les volumes seront adaptés à chaque activité, le hangar industriel sous lequel elles seraient toutes regroupées est à proscrire impérativement.

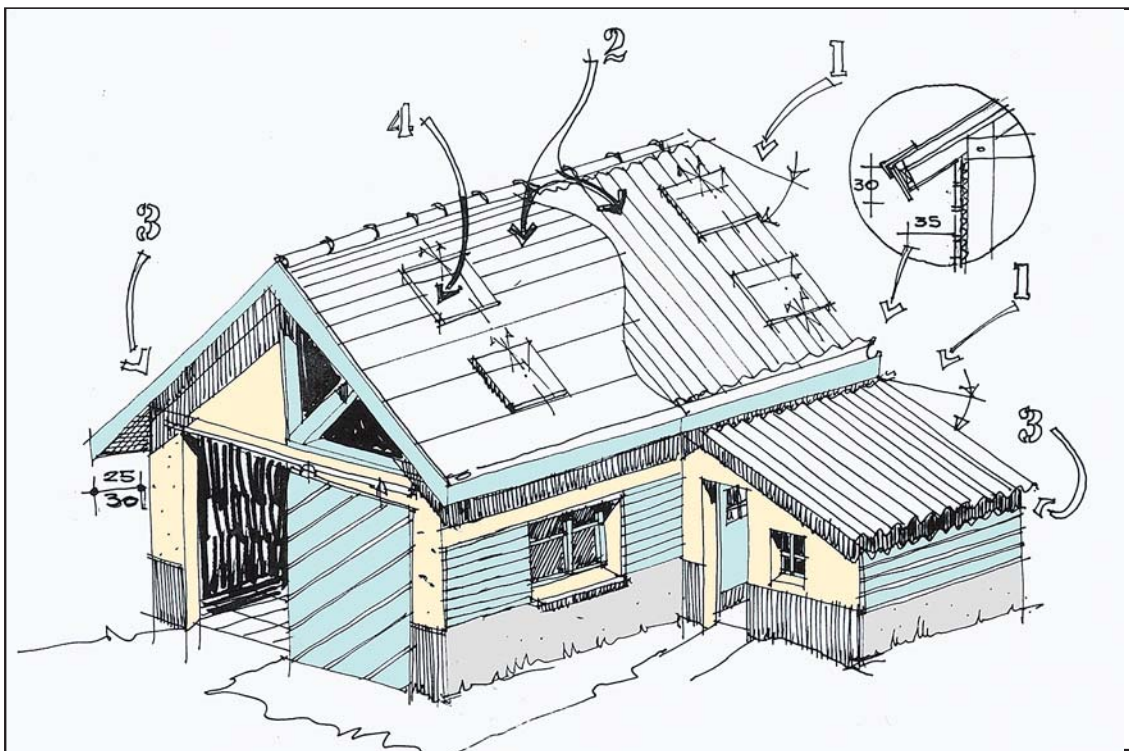
1. Les bardages métalliques sont inadaptés au milieu salin, ils sont de très mauvais isolants thermiques. En outre, leur longévité est brève.

2. Les hangars agricoles sont inadaptés à l'activité ostréicole. Les volumes sont inutilement hauts, la perte de place est importante, le cloisonnement intérieur est difficile, les possibilités d'extension inexistantes.

3. L'intégration paysagère est impossible : nous ne pouvons donner au littoral l'aspect d'une zone industrielle.







## «Quelques règles simples»

### 1. Pente de toit

Le volume est bas, les combles ne sont pas habitables, mais réservés essentiellement au rangement des poches.

La hauteur à la gouttière est limitée à 3 m. Les grands volumes seront couverts d'une toiture à 2 pentes. Les pentes sont inférieures à 30°. Pour les appentis, la pente sera inférieure ou égale au volume principal.

### 2. Matériaux

Sont recommandés : le fibrociment ton naturel ou foncé, l'ardoise.

La tôle ondulée (petite onde) est autorisée pour les petits volumes. Les annexes et appentis sont couverts en tôles et passés au black. Le bac acier est à proscrire.

### 3. Débord et rive

Il est intéressant de noter que l'utilisation des débords de toiture peut donner des ombres portées qui affinent la silhouette. Le débord sera généreux, de l'ordre de 25 à 30 cm. Il permettra également d'éviter le surcoût d'une gouttière. Ce débord prolongé permet de protéger un couloir de service sur une des façades.

### 4. Eclairage

Les châssis de toit seront axés et composés en toiture. L'effet de damier est à éviter.



Un bâtiment ostrécicole est souvent de dimensions importantes et son implantation sur le littoral est souvent délicate. Son volume, ses couleurs et ses matériaux peuvent aider à l'harmonie. La pente et l'allure d'un toit sont de première importance. Dans le cas d'un bâtiment de grande longueur, on s'efforcera de fragmenter le volume et de briser la silhouette du bâtiment pour mieux l'intégrer au rythme du paysage.

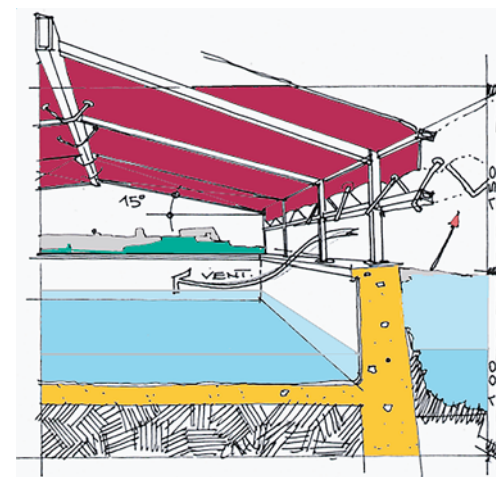
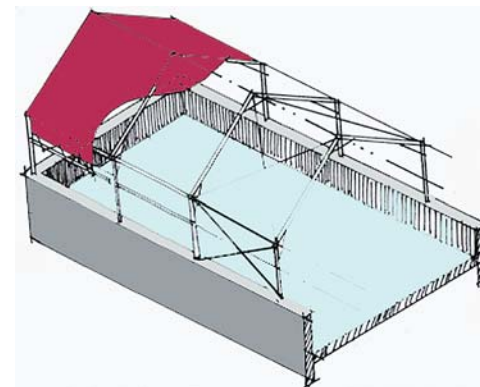
## Bassin insubmersible

Les bassins sont de formes rectangulaires ou carrées. En général, ils se distinguent par leur situation, enterrée, semi enterrée, surélevée.

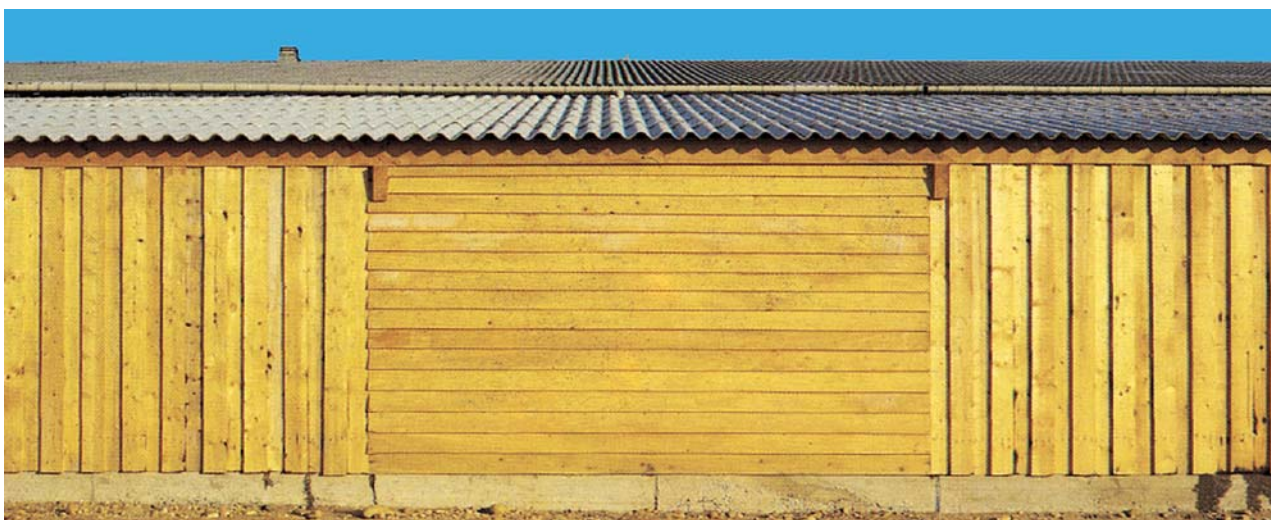
La surface varie de 30 à 100 m<sup>2</sup>, la profondeur de 0,80 à 1 m.

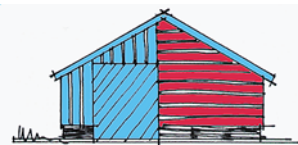
La couverture est occasionnelle, en générale estivale, et à ce titre doit être légère, aérée et facilement démontable.

La structure peut être en métal anodisé. La couverture sera du type bâche, maintenue par un transfilage. On préférera une couleur rappelant les voiles de sinagots à une couleur claire ou rayée. La hauteur de la charpente sera réduite au minimum, la pente de toit est limitée à 15°. Il est conseillé de limiter le bâchage à mi-hauteur afin de favoriser la ventilation naturelle.



# La belle méthode du bardage





## Pignon

L'utilisation de bardage permet, elle aussi, de modifier l'allure générale d'un bâtiment, notamment par les découpages des pignons en surfaces de couleurs et matériaux différents. Le portail sera désaxé afin de faciliter une extension future.



Le bardage a des qualités décoratives indéniables, qui le rend facile à intégrer dans les architectures les plus diverses grâce à ses multiples possibilités de mise en place.

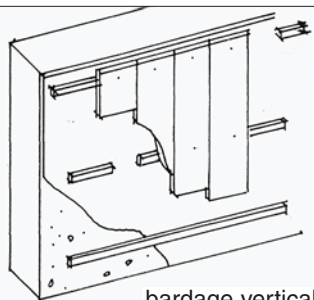
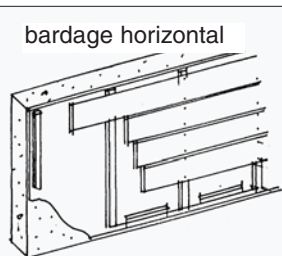
Correctement traité, il pose très peu de problèmes d'entretien.

Une solution satisfaisante consisterait à trouver un bardage en partie haute.

Celui-ci peut être intermittent entre les menuiseries et posé horizontalement. On pourra également barder les façades en respectant des proportions de recouvrement de 1/2 à 2/3 de la hauteur.

Il est important que le soubassement en maçonnerie respecte une hauteur minimum de 0,60 pour éviter tout problème d'humidité.

bardage horizontal

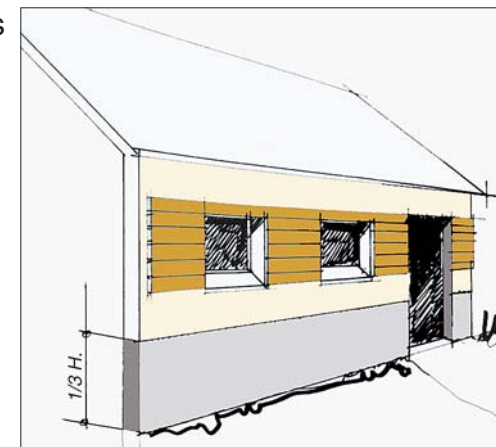


bardage vertical

## Différents traitements du bardage

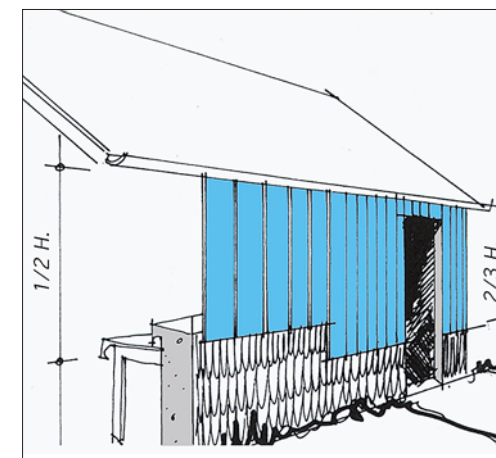
### Le cryptogil

- impression profonde effectuée sous vide dans un autoclave
- protection très durable
- donne une couleur vert pâle non uniforme selon les fibres du bois



### La créosote

- imprégnation par trempage en bain
- protection très durable
- donne une couleur brun foncé

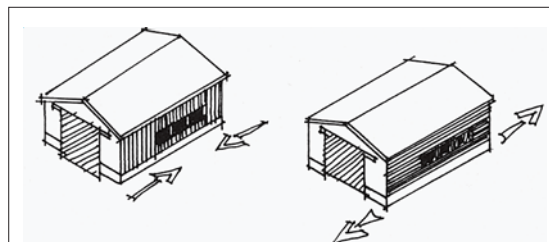
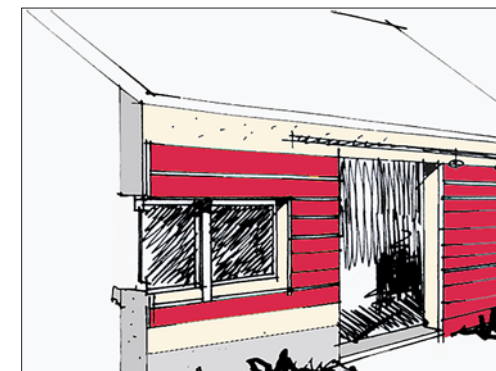


### Les lasures

- protection des bois par imprégnation réalisée par badigeonnage, à passer tous les deux ans environ
- permet l'emploi de la couleur

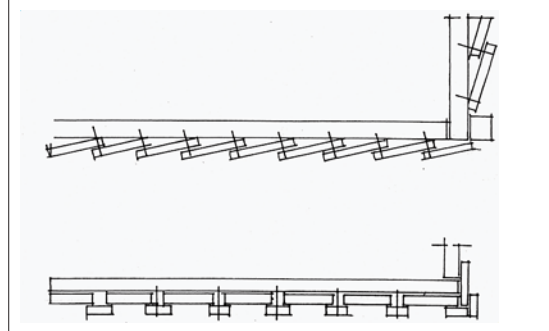
### Le coaltar

- protection par badigeonnage tous les deux ans
- protection très durable
- donne une couleur noire

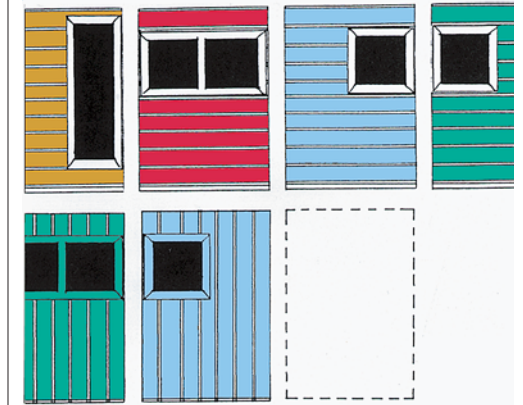


## Long pan

Une pose verticale des bardages compacte les lignes d'un bâtiment tandis qu'une pose horizontale allonge celles-ci.



## Percements et rythmes



De près, le regard s'arrête avant tout sur les parois verticales. Il est donc très important que celles-ci soient bien traitées. La forme et le choix des types d'ouvertures ne sont pas limitatifs. Ils doivent tout d'abord répondre à l'usage intérieur du bâtiment, ainsi qu'à l'agencement général. Une juste répartition des ouvertures permet de rendre une façade plus agréable, de lui donner une certaine harmonie. Il suffit souvent de donner à des ouvertures des dimensions correctes et de trouver un rythme dans leur distribution.

### Dimensions :

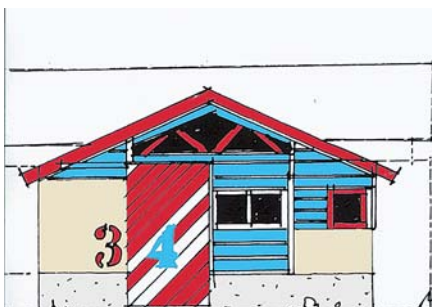
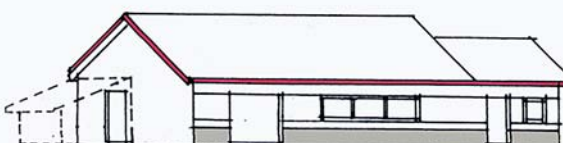
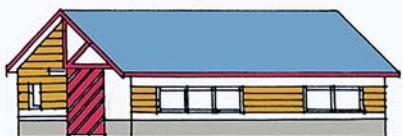
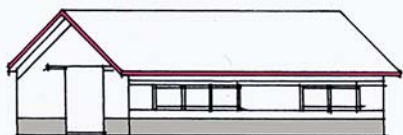
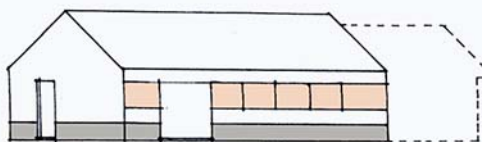
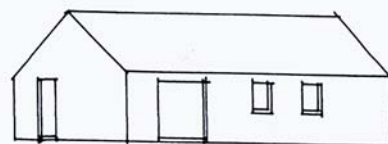
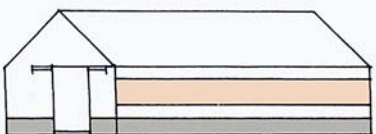
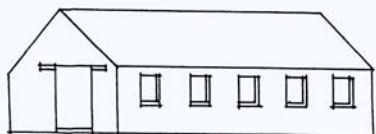
Elles sont généralement plus larges que hautes. De forme allongée elles affinent la silhouette du chantier. Cet effet peut être accentué en traitant le soubassement d'un ton plus foncé.

On pourra également étirer la silhouette en reliant les percements par un bardage intermittent.

La hauteur d'allège correspond à une hauteur de plan de travail, plus une plinthe, soit environ 120 à 140. La baie libre est de 100.

### Dispositions :

Les ouvertures sont groupées selon un rythme défini par le plan intérieur. La façade est composée en tenant compte des proportions qui sont toujours plus larges que hautes. Les ouvertures sont groupées pour former une bande allongée.

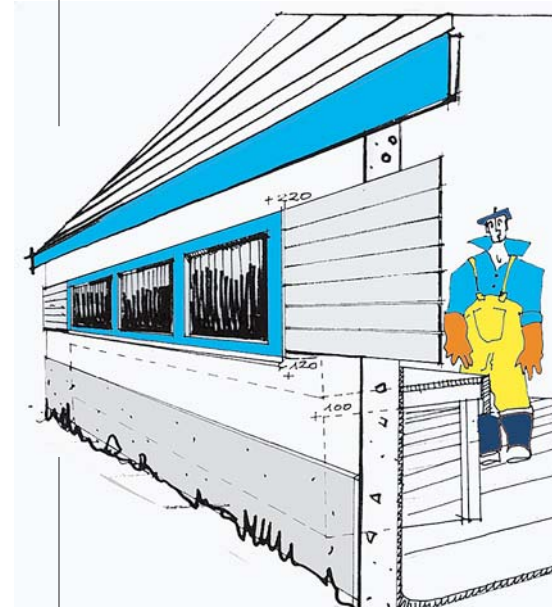


Les menuiseries extérieures sont en bois, PVC ou aluminium. Elles sont de couleurs, même vives, et peuvent rappeler la couleur de la planche de rive ou du bateau.

Les fermetures de portail sont en bois, à clins horizontaux, verticaux, 45°. Les proportions sont en rapport avec le besoin qui se limite à des gabarits routiers réduits. Celui-ci pourra être le support d'une enseigne.

Il est conseillé de désaxer le portail afin de laisser la possibilité d'une extension future dans le prolongement des percements existants.

Le pignon peut être, également ouvert, permettre un éclairage ainsi qu'une ventilation aisée, porte fermée.



## 1 - Plan de situation

échelle au 1/25000

Repérage du village ou du lieu-dit par rapport à l'agglomération

## 2 - Plan cadastral

échelle au 1/2000 ou 1/2500

Localisation du bâtiment projeté par rapport au bâti de l'exploitation

## 3 - Plan de masse

échelle de 1/200 ou 1/500

En précisant :

- les courbes de niveaux
- la végétation et talus existants
- les limites de la propriété foncière
- les limites du DPM (Domaine Public Maritime) et / ou de la concession

En précisant :

- détails des toitures
- organisation (cheminement, accès, parkings...)
- végétation existante ou (et) à créer (schéma de plantation)

## 4 - Profils

échelle 1/200 ou 1/500

En précisant :

- le relief
- la végétation
- coupe sur le bâtiment projeté et immédiat

## 5 - Plans

échelle de 1/50, 1/100, 1/200

Plans côtés et figuration du fonctionnement interne

## 6 - Coupes

échelle de 1/50, 1/100, 1/200

En précisant :

- les points de niveaux : projet et terrain (avant et après travaux)

## 7 - Elévations

échelle de 1/50, 1/100, 1/200

Toutes les façades du projet sont à prendre en compte en précisant :

- la nature et la couleur des matériaux en couverture, paroi, soubassements, menuiserie.

Plan cadastral



Plan de masse



Plan, coupe, façades



## 8 - Volet paysager

Le dossier de permis de construire doit en plus du plan de situation, de masse et de façades comporter les quatre pièces suivantes :

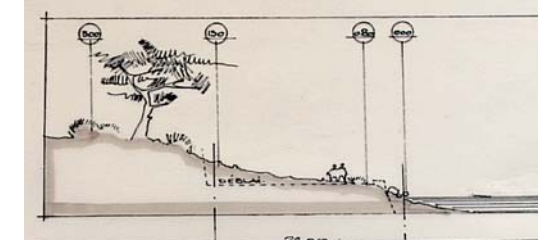
- Deux documents photographiques : une photo de près permettant d'apprécier le relief, les plantations, les parcelles contiguës, et une de loin pour visualiser le contexte paysager dans lequel s'inscrit le projet. Les points et angles de vue des photos doivent être reportés sur les plans de situation et masse.
- Une vue ou des vues en coupe pour préciser l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs.
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel, et le traitement des accès et abords.
- Une notice, structurée en deux parties, décrivant le paysage et l'environnement existants, et exposant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage.

Décret n° 94-408 du 18 mai 1994

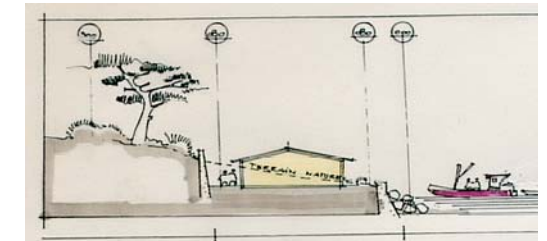
Photos du Site



Etat actuel



Etat projeté





Remerciements : Affaires Maritimes des quartiers de Vannes et d'Auray - Direction des Services Vétérinaires du Morbihan -  
Agence des Bâtiments de France du Morbihan - Service Départemental de l'Architecture - IFREMER : Station de la Trinité sur Mer -  
Réalisation C.A.U.E. du Morbihan - Avril 1995