



MAIRIE D'ETEL  
Morbihan

*COMMUNE D'ETEL*  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**4-REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 06/07/2019 – Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23/10/2019 – Modification simplifiée n°1

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua.....</b>	<b>17</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	17
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	18
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	24
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub.....</b>	<b>26</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	26
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	27
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc.....</b>	<b>35</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	35
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	35
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	40
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ue.....</b>	<b>42</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	42
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	43
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46

<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uf</b> .....	48
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	48
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	48
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	53
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui</b> .....	55
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	55
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	55
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	58
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Up</b> .....	60
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	60
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	63
<b>PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>65</b>
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU</b> .....	66
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	66
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	66
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	71
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU</b> .....	73
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	73
<b>PARTIE4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>74</b>
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A</b> .....	75

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	75
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	77
SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	80
<b>PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>82</b>
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N.....</b>	<b>83</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	83
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	85
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	88
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N<sub>2</sub>.....</b>	<b>90</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	90
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	91
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	94
<b>ANNEXE 1 : ALEA SUBMERSION MARINE.....</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES AVEREES ET POTENTIELLES.....</b>	<b>111</b>

# PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

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

## **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.*

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique» 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 de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés 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-dessous :**

- Les zones du Droit de Prémption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions partielles ou totales 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.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

## **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 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être

constructibles.

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. 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 constructions, 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 existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones agricoles, ne peuvent faire l'objet que 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, les constructions, 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. Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la 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 existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet que 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 Sites et des Paysages (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'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- 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 lesdites 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, et de 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

• **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 détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

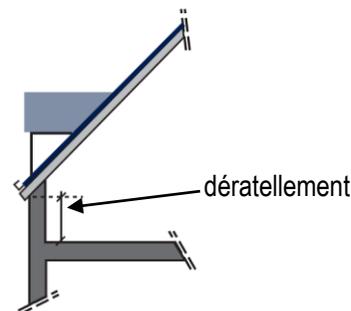
• **Attique** : correspond à un étage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

• **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage 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 n'ayant pas d'accès direct sur la voie de desserte. 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.

• **Dératellement** : partie du mur de façade compris entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.



### • 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.

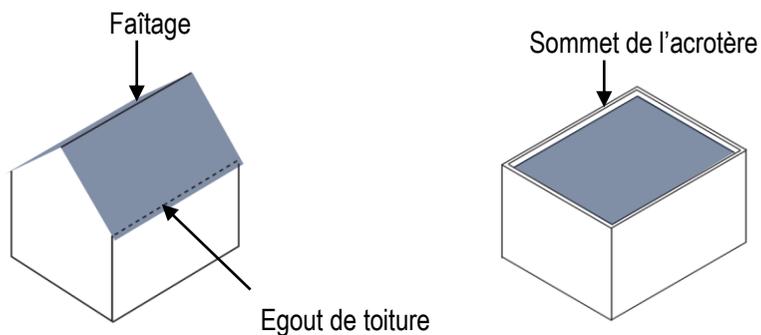
La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'ensemble.

•**Haie bocagère** : ou haie champêtre, est une haie utilisée pour délimiter une parcelle. Elle est caractérisée par sa diversité floristique, composée d'associations de végétaux locaux.

•**Hauteur maximale**

La hauteur maximale 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 ;
- ✓ **Le terrain naturel en tout point de la construction**, dans le cas d'un recul par rapport à la voie ;
- ✓ **Le sommet de la façade**, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le plan de toiture ; Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux,
- ✓ **Faîtage** : il correspond à l'intersection des pans de toiture en cas de toiture en pente ;
- ✓ **Le sommet de l'acrotère** en cas de toiture-terrasse.



Ces points de référence, éventuellement fixée 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.

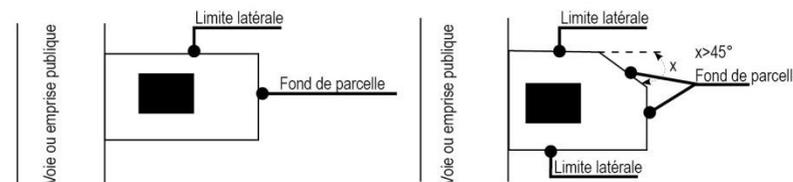
Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

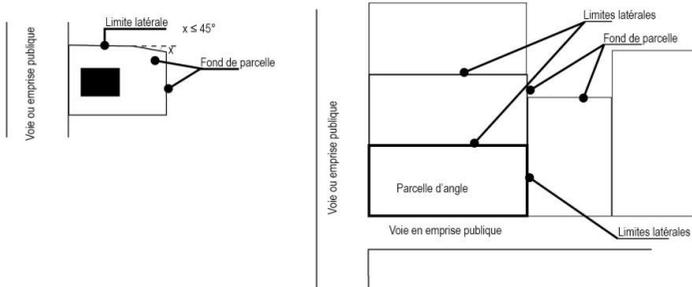
Dans les cas où elles sont autorisées :

- ✓ Les toitures monopentes couvrant les constructions principales devront respecter une pente comprise entre 15° et 25°.
- ✓ Les toitures courbes et les volumes en attiques doivent s'inscrire dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

•**Limites séparatives** : les 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. Le cas échéant, le règlement fait la distinction entre les 2 types de limite séparative. Quand la distinction n'est pas faite, les 2 types sont concernés par les dispositions.

•**Limites de fond de parcelle** : il s'agit des limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.





•**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 appelée maison en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maison 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 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).

•**Parcelle** : Elle correspond à une portion de terrain, identifiée au cadastre par une commune, une section et un numéro. Elle peut être bâtie ou non bâtie, suivant qu'elle supporte ou non des constructions.

Elle se distingue de l'unité foncière, laquelle correspond à un îlot de propriété d'un seul tenant (continuité foncière) composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un propriétaire unique (personne physique, personne morale de droit privé ou de droit public, indivision...)

•**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

•**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...

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

### Naturel :

•**Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 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 section 2 des dispositions particulières par zones.

•**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).

•**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.

#### **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.

## **TITRE 9 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

La commune d'Etel 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,

•**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 démolé 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**

•En application 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. »

•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 construction 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.

•Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 du Code de l'Urbanisme.

•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 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

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiées lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important. Le traitement des eaux pluviales pourra donc être préconisé si la nature des activités présentes le justifie. La commune pourra, en fonction de la nature des activités pratiquées, imposer la mise en œuvre de dispositifs de traitement au sein de la zone.

## TITRE 14 – LA PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Dans le cadre d'un objectif d'optimisation de la performance énergétique, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

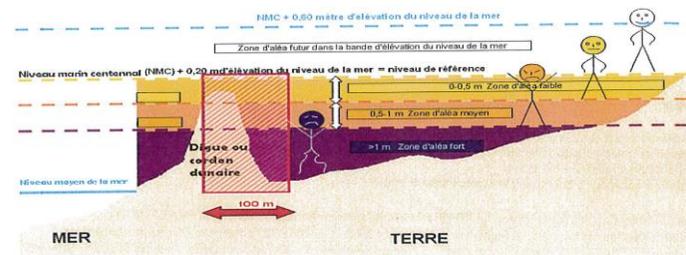
Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation extérieure sans ancrage au sol, si cette dernière est jugée pertinente au regard du mode constructif et du comportement thermique de la construction, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. L'autorité compétente peut refuser ces surépaisseurs pour tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques des voies, notamment largeur de trottoir, sécurité...

## TITRE 15 – SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse 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 centennal 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.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 (annexé au présent PLU) et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,6. (annexe n°1 du présent règlement)



## TITRE 16 – 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 sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- 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.

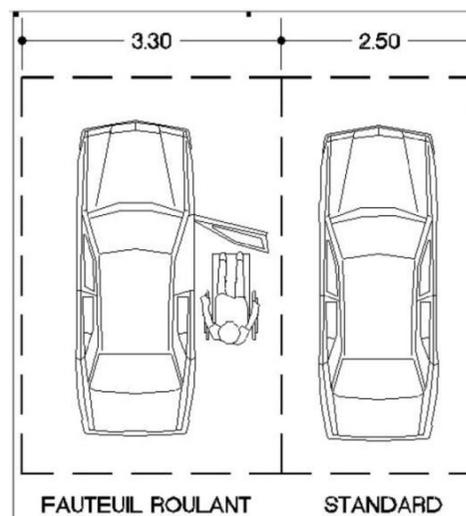
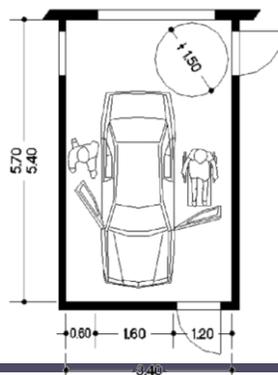
**Les normes applicables sont définies par zones.**

## 2- Règles de calcul

- Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (au nombre supérieur si le décimal est supérieur ou égal à 0,5).
- Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination.
- Dans le cas d'un changement de destination, sauf mention contraire, les normes applicables de la construction neuve énoncées dans les dispositions particulières à chaque zone s'appliquent.

## 3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) :

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.



<p><i>Installations neuves ouvertes au public</i></p>	<p><b>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une largeur de 0.80m,</li> <li>- libre de tout obstacle,</li> <li>- protégée de la circulation,</li> <li>- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m. Les emplacements réservés sont signalisés.</li> </ul> <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p>
<p><i>Installations existantes ouvertes au public</i></p>	<p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe ne soit applicable.</p>
<p><i>Bâtiments d'habitation collectifs neufs</i></p>	<p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.</p>

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : - la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
--

#### 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.

## PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

### Ua : urbanisation ancienne.

Elle comporte les secteurs :

- Ua1 : centre-ville
- Ua2 : front bâti du port patrimonial
- Ua3 : noyau ancien dans le tissu urbain
- Uap : le port patrimonial

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine** (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique.**

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

### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**Les zones Ua1 et Ua2** sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

**La zone Uap** est une zone animée de la commune qui peut accueillir l'ensemble des destinations compatibles avec l'habitat, en dehors de l'habitation. Le changement de destination des constructions existantes vers l'habitation est interdit.

**La zone Ua3** correspond aux noyaux anciens à l'origine détachés du centre, aujourd'hui pris dans le tissu urbain, à dominante résidentielle. Ils peuvent comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

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

### 2.1 Sont interdits :

#### En tous secteurs :

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

#### **Au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal » :**

##### **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.

### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- L'extension des 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

### **Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal » :**

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

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

#### **En tous secteurs sauf Uap :**

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

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

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.

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

#### **1.1 Volumétrie :**

#### **En tous secteurs, sauf en secteur Uap :**

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.

•Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.

•Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue. En cas de surélévation d'une construction existante présentant déjà une toiture terrasse, celle-ci pourra conserver la toiture terrasse sur l'ensemble de la surface objet de la surélévation.

•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. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;

•Les extensions sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.

•Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m ;

•Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m.

•Chaque unité foncière pourra disposer de 2 annexes maximum.

#### **Secteur Ua1 :**

##### ***Hauteurs des constructions principales :***

Sommet de façade et acrotère : 7m

Faîtage : 12m

#### **Secteur Ua2 :**

##### ***Hauteurs des constructions principales :***

Sommet de façade et acrotère : 10m

Faîtage : 15m

#### **Secteur Ua3 :**

##### ***Hauteurs des constructions principales :***

Sommet de façade : 7m

Faîtage : 12m

Acrotère : 3m

### **Secteur Uap :**

- Les constructions pourront être étendues dans la limite d'une augmentation de 30% de la hauteur de la construction existante, à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (23/10/2019), en respectant les caractéristiques architecturales d'origine, sans dépasser 12 m au point le plus haut.
- Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Hors espaces proches du rivage : le coefficient d'emprise au sol des zones Ua n'est pas réglementé.

Dans les espaces proches du rivage :

### **Secteur Ua1, Ua2 et Ua3 :**

- Parcelles déjà construites : elles peuvent bénéficier d'une emprise au sol supplémentaire correspondant à 10% de la surface de la parcelle.
- En cas de démolition/reconstruction, les mêmes règles s'appliquent en prenant pour référence le coefficient d'emprise au sol de la construction démolie à la date d'approbation du présent PLU.
- En cas de détachement de terrain, l'emprise au sol des parcelles non bâties est limitée à 60%.

**Secteur Uap** : non réglementé.

## **1.2 Implantation**

### **En tous secteurs :**

L'implantation des constructions devra permettre de s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité soit assurée en limite de voie par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail... et respecte la typologie existante.

Toutefois l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

La construction doit être implantée en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions.

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

### **Secteur Ua3 :**

#### ***Constructions principales :***

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie ou avec un retrait ou similaire à l'environnement urbain, de façon à créer des continuités bâties. Elles doivent jouxter au moins une limite séparative. Dans le cas où la construction ne s'implante pas de limite à limite, elle doit respecter un retrait de 1,40m minimum par rapport à cette limite.

#### ***Extensions des constructions existantes :***

Elles sont interdites entre la construction étendue et la voie. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1,40m minimum.

### **Secteur Uap :**

Les extensions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

#### **Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang en tout secteur**

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

Les annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative, ou à 1m minimum de la limite séparative.

### **1.3 Densité de construction**

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

### **1.4 Démolition des constructions**

**En secteur Ua1, Ua2, Ua3** : les démolitions ne pourront être autorisées que si elles sont suivies d'une nouvelle construction et que le projet de construction respecte les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la zone.

**En secteur Uap** : la démolition des constructions est interdite.

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

#### **2.2.1 Aspect des constructions**

### **Pour toutes les constructions :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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.

Toute architecture non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte, chalet...) est interdite.

### **Secteurs Ua1, Ua2 et Ua3 :**

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

### ***Constructions neuves :***

- Le matériau prédominant devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture.
- Toutefois, pour les annexes et les extensions, les couvertures peuvent également avoir un aspect de zinc ou de verre ou être en toiture terrasse.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur laquelle ils sont projetés.

### **Rénovation :**

- Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique. Toutefois une autre proposition pourra être acceptée si elle a pour effet d'améliorer la qualité architecturale de la construction concernée.
- Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée.
- En cas de doublage extérieur des façades, les modénatures (saillies, bandeaux, appuis de fenêtres, encadrement de baies qui caractérisent l'architecture) doivent être maintenues, reconstituées ou suggérées.
- Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.
- Les surélévations ne sont pas souhaitées. Toutefois elles peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.

Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas former de saillie sur la façade.

### **Rez-de-chaussée commerciaux :**

- Les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous

réserve de ne pas 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.

- La composition générale de la façade sur rue devra être respectée. La devanture commerciale doit respecter la structure de l'immeuble et la composition générale des étages. Les accès aux étages de l'immeuble et à l'éventuel jardin doivent être maintenus en dehors de la devanture et du local commercial.
- Les vitrines doivent respecter la structure du bâtiment dans lequel elles s'intègrent ainsi que l'ordonnancement de la façade ;
- Les vitrines doivent respecter l'alignement du bâti. Un recul de moins de 40 cm est admissible.

Dans le cas où le changement de destination est permis (transformation en logement notamment), l'éventuel redimensionnement des ouvertures doit respecter la composition générale des étages. Les maçonneries doivent être traitées soit de la même façon que le reste de la façade, soit en bardage bois.

### **Secteur Ua1 :**

L'utilisation de couleurs ou matériaux sombres en partie courante de façade, susceptible d'assombrir la rue et les constructions en vis-à-vis, est interdite.

### **Secteur Ua3 :**

- Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres ;
- Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.

### **Secteur Uap :**

Le secteur Uap correspond à l'ancien port de pêche, lieu identitaire et patrimonial de la commune. Ce secteur est marqué par l'esprit d'entreprise et d'innovation qui a accompagné le développement de la pêche. Il est destiné à redevenir un lieu d'animation fort de la commune pour les habitants à l'année et un lieu d'attractivité touristique.

Les propositions architecturales pour la réhabilitation et les éventuelles extensions ou surélévation des bâtiments chercheront à exprimer la valeur identitaire de l'ancien port de pêche et la modernité des lieux, en mettant en valeur le patrimoine bâti remarquable par des propositions contemporaines.

## 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble en délimitant les voies, places, ou franges de l'urbanisation, elles influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité
- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement

déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

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

### 2.3 Espaces à planter

**En tous secteurs :**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.
- Dans le secteur de point de vue de la Place de la République, en direction de la Barre d'Étel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.

**En tous secteurs sauf Uap :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## 2.4 Plantations existantes :

### Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

### Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

## Chapitre 4 : Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

### 1- Normes applicables pour la construction neuve

#### En secteur Uap :

Pas de places de stationnements demandées quelle que soit la destination des locaux.

#### En secteurs Ua1, Ua2 et Ua3 :

•**Modifications d'une construction existante** (réhabilitation, extension, changement de destination y compris création de logement) : il n'est demandé

aucune place de stationnement supplémentaire.

•**Habitation en renouvellement urbain** : les normes suivantes s'appliquent :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>		
<i>Logements</i>	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place
	Maisons individuelles dans opération d'ensemble-	1 place de stationnement par logement
	Maisons individuelles hors opération d'ensemble-	1 place de stationnement par logement
	Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	Pas de place demandée
	Résidences séniors	0,5 place par logement
<i>Hébergements</i>		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.

•**Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

•**Commerces et activités de services** : il n'est pas demandé de place de stationnements.

•**Equipements d'intérêt collectif et service public** : le nombre de place pour

véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.

• **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** : le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

• 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 arrière.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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

**Ub** : urbanisation résidentielle proche présentant des tissus urbains variés et une relative mixité fonctionnelle.

Elle comporte les secteurs :

**Ub1** : urbanisation pavillonnaire en continuité d'Erdeven

**Ub2** : urbanisation de l'agglomération ételloise, présentant une mixité fonctionnelle et typologique. Ce secteur comporte des périmètres soumis à **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ce secteur peut être concerné par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique**

**Ub3** : urbanisation en secteur de **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

Le cas échéant, les informations écrites ou graphiques contenues dans les **orientations d'aménagement et de programmation** (pièce n°3 du présent PLU) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, dans un rapport de conformité.

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Ub est une zone mixte à destination principale d'habitation et activités compatibles. Les installations et constructions d'intérêt collectif sont autorisées.

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

##### 2.1 Sont interdits :

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

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

###### **En secteur Ub2 :**

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.

**En Ub3 : pourront être refusées les constructions et installations qui ne permettraient pas d'assurer la sécurité des biens et des personnes, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Se reporter à l'annexe n°1 du présent règlement et à l'annexe « submersion marine » du présent PLU.**

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- L'extension des 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 dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

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

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.

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

#### **1.1 Volumétrie :**

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

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- 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. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue.
- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m
- Chaque unité foncière pourra disposer de 2 annexes maximum.

#### **Secteur Ub1 :**

#### ***Hauteurs des constructions principales :***

Sommet de façade : 3,50 m

Faîtage : 8 m

Acrotère : 6m

***Coefficient d'emprise au sol : 50%.***

#### **Secteur Ub2 hors OAP :**

#### ***Hauteurs des constructions principales :***

Sommet de façade et acrotère : 7m

Faîtage : 12 m

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

#### ***Hors Espaces Proches du Rivage :***

Terrain d'une superficie < ou = à 250 m<sup>2</sup> : 80%.

Terrain d'une superficie > à 250 m<sup>2</sup> : 60%,

Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 60%, une extension de 10% pourra être admise.

#### ***Dans les Espaces Proches du Rivage : 30%***

Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 30%, une extension de 10% pourra être admise.

#### **Secteur Ub2 soumis à OAP :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent PLU) déterminent le nombre de niveau architecturalement visibles pour chaque secteur concerné.

#### **Gabarit R+1 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2 niveaux architecturalement visibles.

Sommet de la façade et acrotère : 6,00 m

Faîtage : 10,00 m

### **Gabarit R+1+C :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement visibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un dératellement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Sommet de la façade et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

### **Gabarit R+2 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement visibles.

Sommet de la façade et acrotère : 9,00 m

Faîtage : 13,00 m

### **Gabarit R+2+attique :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau s'insère dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

Sommet de la façade : 9,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

### **Secteur Ub3 :**

#### ***Hauteurs des constructions principales :***

##### Constructions principales :

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau s'insère dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

Sommet de la façade : 9,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

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

Hors espaces proches du rivage : non réglementé. La sécurité des biens et des personnes, déterminent l'emprise au sol constructible.

Dans les espaces proches du rivage :

• Parcelles déjà construites : elles peuvent bénéficier d'une emprise au sol supplémentaire correspondant à 10% de la surface de la parcelle.

• En cas de démolition/reconstruction, les mêmes règles s'appliquent en prenant pour référence le coefficient d'emprise au sol de la construction démolie à la date d'approbation du présent PLU.

• En cas de détachement de terrain, l'emprise au sol des parcelles non bâties est limitée à 60%. Toutefois, une emprise au sol moindre pourra être imposée dans le cadre de la sécurité des biens et des personnes.

## **1.2 Implantation :**

### **Secteurs Ub1 :**

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 3m.

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives, soit s'implanter en retrait d'au moins 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

### **Secteur Ub2 :**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit avec un retrait similaire à l'environnement urbain.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions s'implantent en recul d'au moins 1.9m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives si les constructions sont en tout point d'une hauteur maximale inférieure à 3 m, dans une bande d'1.9m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure

pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;

### **Secteur Ub3 :**

Les constructions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

### **Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang en tout secteur :**

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

Les annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative, ou à 1m minimum de la limite séparative.

## **1.3 Densité de construction**

En secteurs Ub1, Ub2 et Ub3, l'orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Densités de logements » ou les OAP sectorielles, le cas échéant, déterminent la densité minimale pour chaque secteur concerné.

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

#### **2.2.1 Aspect des constructions**

#### **Pour toutes les constructions :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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.

Toute architecture non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte, chalet...) est interdite.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.

- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur laquelle ils sont projetés.

- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de

l'ardoise.

- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble en délimitant les voies, places, ou franges de l'urbanisation, elles influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité
- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

Secteurs soumis à OAP : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

Les haies bocagères existantes, les murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

#### **3.1 Espaces à planter**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction devra comporter 30% de terrain végétalisé, dont 20% perméable, sauf si le bâti existant ne le permet pas.
- Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans le secteur de point de vue de la Place Saint-Louis, en direction du feu et de la barre d'Étel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du

Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

#### **1- Normes applicables pour les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

**Logements :** les normes applicables sont déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (Pièce n°3 du présent PLU)

**Autres destinations :** les normes applicables sont les mêmes que celles applicables aux secteurs non soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **2- Normes applicables pour les secteurs non soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>		
<i>Logements</i>	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maisons individuelles dans opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maisons individuelles hors opération d'ensemble-	1 place de stationnement pour les logements de moins de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements

		compris entre 60 et 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 60m <sup>2</sup> entamée.
	Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
	Résidences séniors	0,7 places par logement
<i>Hébergements</i>	Foyer pour personnes âgées	1 place pour 10 logements
	Etablissement hospitalier/clinique : hébergement de longue durée	1 place par logement
	Autres hébergements	1 place par logement

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Commerce et de service</b>		
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 150m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerces de 150m <sup>2</sup> à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places par 50 m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de

		stationnements existants non saturés.
	Commerce de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2,5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, l'emprise au sol des stationnements est limitée aux ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
	Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Commerce de gros	25% de la surface de plancher
	Hébergement touristique et hôtelier	1,5 places par chambre ou logement
	Cinéma	Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Etablissement de 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
	Etablissement de 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe
	Etablissement clinique et hospitalier : séjour court	50% de la surface de plancher
<i>Autres lieux recevant du public</i>		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	Bureau ne recevant pas de public	60% de la surface de plancher

•**hôtels-restaurants**, seule la norme la plus contraignante est retenue, elle n'est pas cumulative.

•**modifications d'une construction existante** (réhabilitation, changement de destination à l'**exception de la création de logement**), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

•**travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

•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 arrière.

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

##### **2.3 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## 2.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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 Uc

**Uc : urbanisation résidentielle moins dense à dominante pavillonnaire, située dans les Espaces Proche du Rivage.**

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique**

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Uc est une zone à destination principale d'habitation et activités compatibles. Les installations et constructions d'intérêt collectif sont autorisées.

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

##### 2.1 Sont interdits :

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- L'édification de toute construction autre qu'une annexe de moins de 9 m<sup>2</sup>d'emprise au sol et 3 m de haut entre le littoral et les constructions les plus proches.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- L'extension des 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 dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

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

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.

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

##### **Constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

Construction de 3m maximum au point le plus haut :

Les constructions de 3m maximum au point le plus haut peuvent jouxter les limites séparatives latérales. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Elles doivent observer un recul de 3m par rapport aux limites séparatives de fond. Toutefois, les annexes de 9 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pourront jouxter cette limite.

Construction de plus de 3m au point le plus haut :

Les constructions de plus de 3m au point le plus haut doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond.

### 1.1 Volumétrie :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations limitées sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction.
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faitage : 7m ; acrotère : 3 m.

#### **Hauteurs des constructions principales :**

Sommet de façade et acrotère : 4 m

Faitage : 9 m

**Coefficient d'emprise au sol :** 40%. Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 40%, une extension de 10% pourra être admise.

### 1.2 Implantation

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives :

- ✓ si l'unité foncière contigüe ne comporte aucune construction;
- ✓ si la parcelle contigüe comporte une construction édifiée ou à édifier sur le fond voisin implantée sur la limite;
- ✓ si la construction projetée a une hauteur inférieure ou égale à 3,5m à l'aplomb de cette limite et sur une largeur de 3m.
- ✓ Les points de la construction situés à plus de 3m d'une limite séparative pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50m.

Ou bien s'implanter en retrait de 1,40m minimum.

### 1.3 Densité de construction

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

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

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes

sera recherchée.

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

### **2.2.1 Aspect des constructions**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.

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

- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

- Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres.

- Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.

- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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.

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement. Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

#### **3.1 Espaces à planter**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction devra comporter 30% de terrain végétalisé, dont 20% perméable, sauf si le bâti existant ne le permet pas.
- Les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### **3.2 Plantations existantes**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

#### **1- Normes applicables pour la construction neuve**

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>		
<i>Logements</i>	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maisons individuelles dans opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maisons individuelles hors opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur

	Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
	Résidences seniors	0,7 places par logement
<i>Hébergements</i>	Foyer pour personnes âgées	1 place pour 10 logements
	Etablissement hospitalier/clinique : hébergement de longue durée	1 place par logement
	Autres hébergements	1 place par logement

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Commerces et activités de services</b>		
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 150m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerces de 150 m <sup>2</sup> à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places par 50 m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerce de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de	2,5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.

	vente	Pour les établissements de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, l'emprise au sol des stationnements est limitée aux ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
	Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Commerce de gros	25% de la surface de plancher
	Hébergement touristique et hôtelier	1,5 places par chambre ou logement
	Cinéma	1 place pour 5 personnes. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul 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, ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturés.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Equipement</b>		

<b>d'intérêt collectif et service public</b>		
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Etablissement de 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
	Etablissement de 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe
	Etablissement clinique et hospitalier : séjour court	50% de la surface de plancher
<i>Autres lieux recevant du public</i>		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	Bureau ne recevant pas de public	60% de la surface de plancher

•**Hôtels-restaurants**, seule la norme la plus contraignante est retenue, elle n'est pas cumulative.

•**Modifications d'une construction existante** (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

•**Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la

limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

•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 arrière.

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

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**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 à l'**article 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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 Ue

**La zone Ue est réservée aux équipements d'intérêt collectif et service public et aux structures d'hébergement.**

**La zone Ue1** correspond aux secteurs d'équipements existants.

**La zone Ue2** correspond aux secteurs d'équipements à renouveler.

**La zone Ue 3** correspond aux secteurs d'équipements futurs.

Ces secteurs sont situés en espaces proches du rivage.

Ils peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique**

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

Les zones Ue1 et Ue2 sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public ainsi qu'aux structures d'hébergement.

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

##### 2.1 Sont interdits :

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

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre 1 et au paragraphe 2.2, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre 1 et au paragraphe 2.2 ;
- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités

autres que celles visées au chapitre 1 et au paragraphe 2.2 ;

- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;

##### **En secteur Ue1 :**

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

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

- les constructions, ouvrages, travaux ou installations d'intérêt collectif ou nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitat communautaire dès lors qu'ils répondent aux catégories suivantes : l'hébergement temporaire, l'hébergement social, l'hébergement médicalisé et des personnes âgées, l'hébergement des élèves, stagiaires et étudiants,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation ou d'accueil liés aux activités admises dans la zone,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales liées au fonctionnement de la zone,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage de services, bureaux ou locaux d'activités liés au fonctionnement de la zone, ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone,
- les installations classées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage,
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

- les affouillements et exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.
- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

#### **En secteur Ue2 :**

- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hébergement touristique, dans le respect des dispositions du paragraphe 2.1.

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

Non réglementé.

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

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.

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

##### **1.1 Volumétrie :**

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

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou

améliorant l'aspect global de la construction.

- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m

##### ***Hauteurs des constructions :***

##### **Secteur Ue1 et Ue2 :**

Faîtage : 12 m

Acrotère : 6 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée en raison de nécessités techniques impératives liées au fonctionnement de l'installation concernée.

##### **Secteur Ue3 :**

Point le plus haut : 10m

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

**Secteur Ue1 :**40%. Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 40%, une extension de 10% pourra être admise.

**Secteur Ue2 :** 60%.

**Secteur Ue3 :** 30%

##### **1.2 Implantation**

Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de façade ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### 1.3 Densité de construction

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

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

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.

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

- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

- Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres et/ou en bois. L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau

mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.

- Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois. 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.

- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

### 2.2.1 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité
- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

## 2.2.2 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes et les murets traditionnels existants doivent être maintenus.

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

### 3.1 Espaces à planter

•Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.

•Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.

•Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

•La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

•Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### 3.2 Plantations existantes

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 arrière.

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

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon,

par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

##### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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 Uf

**Uf : urbanisation du front de mer du Port de plaisance.**

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique**

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Uf est une zone à destination principale d'habitation et activités compatibles. Les installations et constructions d'intérêt collectif sont autorisées.

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

##### 2.1 Sont interdits :

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- L'extension des 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 dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

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

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.

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

##### Constructions de 2<sup>nd</sup> rang :

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

Construction de 3m maximum au point le plus haut :

Les constructions de 3m maximum au point le plus haut peuvent jouxter les limites

séparatives latérales. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Elles doivent observer un recul de 3m par rapport aux limites séparatives de fond. Toutefois, les annexes de 9 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pourront jouxter cette limite.

#### Construction de plus de 3m au point le plus haut :

Les constructions de plus de 3m au point le plus haut doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond.

### **1.1 Volumétrie :**

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.

•Un seul niveau de comble éclairé est autorisé au-dessus du sommet de façade.

•Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.

•Les toitures terrasse ne sont admises que dans la limite de 30 m<sup>2</sup> ;

•Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue.

Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade ;

•Les surélévations limitées à 0,40m sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ;

•Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m ;

•Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Faîtage : 7m ; Acrotère : 3 m.

#### **Hauteurs des constructions principales :**

##### **Gabarit R+1+C :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement visibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un dératellement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Faîtage : 12,00 m

**Coefficient d'emprise au sol** : 60%. Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 60%, une extension de 10% pourra être admise.

### **1.2 Implantation**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait similaire à l'environnement urbain.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Quand elles ne jouxtent pas la limite, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de façade ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### **1.3 Densité de construction**

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

### 2.2.1 Aspect des constructions

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- Les façades seront de couleur blanche et/ou en pierres.
- Les extensions seront d'un aspect similaire à la construction étendue ou en bois.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux

- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité
- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement

déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).  
Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes et les murets traditionnels existants doivent être maintenus.

**Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**3.1 Espaces à planter**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

**3.2 Plantations existantes**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

**Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>		
<i>Logements</i>	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maisons individuelles dans opération d'ensemble	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maisons individuelles hors opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur
	Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
	Résidences séniors	0,7 places par logement
<i>Hébergements</i>	Foyer pour personnes	1 place pour 10 logements

	âgées	
	Etablissement hospitalier/clinique : hébergement de longue durée	1 place par logement
	Autres hébergements	1 place par logement

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 150m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerces de 150 m <sup>2</sup> à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places par 50 m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerce de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2,5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, l'emprise au sol des stationnements est limitée aux $\frac{3}{4}$

		de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
	Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Commerce de gros	25% de la surface de plancher
	Hébergement touristique et hôtelier	1,5 places par chambre ou logement
	Cinéma	Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		

<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Etablissement de 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
	Etablissement de 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe
	Etablissement clinique et hospitalier : séjour court	50% de la surface de plancher
<i>Autres lieux recevant du public</i>		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	Bureau ne recevant pas de public	60% de la surface de plancher

•**Hôtels-restaurants**, seule la norme la plus contraignante est retenue, elle n'est pas cumulative.

•**Modifications d'une construction existante** (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

•**Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

•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 arrière.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie

d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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

**Ui : Zone d'Activités du Sach'.**

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Ui est destinée à accueillir les activités artisanales et commerciales existantes et futures de caractère professionnel ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, le stockage de déchets inertes non soumis à autorisation et les équipements d'intérêt collectif.

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

##### 2.1 Sont interdits :

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre suivant, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre suivant ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs, à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception de l'entreposage ou l'exposition des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence

permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal d'activité, que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

- La création de surface de vente directe à condition qu'elle soit incluse dans le bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 80 m<sup>2</sup>.

- L'extension des 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.

Non réglementé.

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

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.

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

##### 1.1 Volumétrie

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.

### **Hauteurs des constructions :**

Faîtage /acrotère : 9 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée en raison de nécessités techniques impératives liées au fonctionnement de l'installation concernée.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Coefficient d'emprise au sol :** l'emprise au sol maximale découle de l'application des dispositions du chapitre 3 du présent règlement.

### **1.2 Implantation**

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

### **1.3 Densité de construction**

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

### **2.2.1 Aspect des constructions**

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

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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 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 en harmonie avec les constructions existantes.

## 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

Les végétaux artificiels sont interdits.

## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Elles seront constituées d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximum de 2 mètres.

En limite de haie protégée figurant au règlement graphique :

Elles seront constituées d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximum de 2 mètres, implantées à au moins 1m de la limite de la haie protégée.

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

### 3.1 Espaces à planter

•Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.

•Tout projet d'aménagement ou de construction devra comporter 15% de terrain perméable, sauf si le bâti existant ne le permet pas.

•Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

•La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

•Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

## 3.2 Plantations existantes :

### Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

### Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

## Chapitre 4 : Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

### Normes de stationnements :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Commerces et activités de services</b>		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de

		plancher.
--	--	-----------

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>		
<i>Industrie</i>		30% de la surface de plancher Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> , il est imposé d'aménager des aires de livraison et de service en dehors des voiries publiques.
<i>Entrepôts</i>		20% de la surface de plancher
<i>Bureau ne recevant pas de public</i>		50% de la surface de plancher
<b>Equipements d'intérêt collectifs et service public</b>		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 arrière.

#### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

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

d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiées lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important. Le traitement des eaux pluviales pourra donc être préconisé si la nature des activités présentes le justifie. La commune pourra, en fonction de la nature des activités pratiquées, imposer la mise en œuvre de dispositifs de traitement au sein de la zone.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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 Up

**La zone Up correspond au secteur d'activités portuaires et maritimes.**

Ce secteur peut être concerné par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

**Les constructions ne sont pas autorisées dans les parties du territoire situées en secteur non urbanisé de la bande des 100m (article L121-16 du Code de l'Urbanisme), comme figuré au règlement graphique**

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont admises **sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités portuaires et maritimes** :

- Les logements et hébergements destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ainsi que les locaux techniques et industriels qui leur sont liés.
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

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

#### 2.1 Sont interdits :

- Les constructions dans les espaces non aedificandi figurés au règlement graphique.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement des animaux ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités autres que celles visées au chapitre 1.

#### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités pour lesquelles la proximité immédiate de l'eau est directement nécessaire.

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

Non réglementé.

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,

## ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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.

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 1.1 Volumétrie :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.

#### **Hauteurs des constructions :**

Faîtage /acrotère : 12 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée en raison de nécessités techniques impératives liées au fonctionnement de l'installation concernée.

Dans les secteurs de points de vue de la Place Saint Louis, en direction du feu et de la barre d'Etel, aucune construction ou installation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.

**Coefficient d'emprise au sol :** l'emprise au sol maximale découle de l'application des dispositions du chapitre 3 du présent règlement.

#### 1.2 Implantation

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de façade ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions nouvelles à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U comptées à l'intérieur de la zone Up comme suit :

- 10m pour les installations classées soumises à déclaration ;
- 20m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans les marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités de la zone, ainsi que des aires de stationnement.

#### 1.3 Densité de construction

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

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

#### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

### **2.2.1 Aspect des constructions**

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

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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 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 en harmonie avec les constructions existantes.

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

Les végétaux artificiels sont interdits.

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Elles seront constituées d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées de haies, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné.

#### Secteur de point de vue de la Place Saint-Louis, en direction du feu et de la barre d'Étel :

Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, sur poteaux métalliques, sans parties pleines et non doublées de haies.

Leur hauteur est limitée 2 mètres par rapport au niveau des quais.

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

### **3.1 Espaces à planter**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Dans le secteur de point de vue de la Place Saint-Louis, en direction du feu et de la barre d'Étel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### 3.2 Plantations existantes

#### Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

#### Chapitre 4 : Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

•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 arrière.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnées pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à

défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiée lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important. Le traitement des eaux pluviales pourra donc être préconisé si la nature des activités présentes le justifie. La commune pourra, en fonction de la nature des activités pratiquées, imposer la mise en œuvre de dispositifs de traitement au sein de la zone.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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

**1AU** : secteurs de la commune à caractère naturel, inclus ou non dans le tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Ces secteurs sont couverts par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (voir pièce n°3 du présent PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone 1AU est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte.

Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

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

##### 2.1 Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve

Les OAP indiquent les modalités d'urbanisation des secteurs classés en 1AU.

- Les extensions et les annexes d'habitations existantes situées sur une propriété incluse partiellement dans la zone 1AU sont autorisées, même si l'habitation en question est couverte par un zonage différent, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement global du secteur couvert par les OAP.

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

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Se reporter aux OAP.

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

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

##### 1.1 Volumétrie

#### En tous secteurs :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction ;
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : La hauteur est limitée à 3m ;
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Faîtage : 7m ; Acrotère : 3 m.

### **Hauteurs des constructions principales :**

**Les OAP déterminent le nombre de niveau architecturalement visibles.**

#### **Gabarit R+1 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2 niveaux architecturalement visibles.

Sommet de la façade et acrotère : 6,00 m

Faîtage : 10,00 m

#### **Gabarit R+1+C :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement visibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un dératellement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Sommet de la façade et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

#### **Gabarit R+2 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement visibles.

Sommet de la façade et acrotère : 9,00 m

Faîtage : 13,00 m

#### **Gabarit R+2+attique :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau s'insère dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

Sommet de la façade : 9,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

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

Terrain d'une superficie < ou = à 250 m<sup>2</sup> : 80%.

Terrain d'une superficie > à 250 m<sup>2</sup> : 60%.

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **1.2 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public**

Les opérations d'ensemble définissent les règles d'implantations, **sous réserve de prise en compte des OAP.**

### **1.3 Densité de construction**

Le cas échéant, les OAP précisent la densité prévisionnelle attendue.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

**Se reporter aux OAP.**

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

#### **Pour toutes les constructions :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures

terrasses.

- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, mis celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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.

### 2.2.1 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.

Toutefois :

- une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité

- les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

Secteurs soumis à OAP : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### 2.2.2 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en

pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

#### **3.1 Espaces à planter**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Tout projet d'aménagement ou de construction devra comporter 30% de terrain végétalisé, dont 20% perméable, sauf si le bâti existant ne le permet pas.
- Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de desserte devront être végétalisées de manière significative.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans le secteur de point de vue de la Place Saint-Louis, en direction du feu et de la barre d'Etel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Habitation</b>		
<i>Logements</i>	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maisons individuelles dans opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maisons individuelles hors opération d'ensemble-	2 places de stationnement par logements + 1 place visiteur
	Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
	Résidences séniors	0,7 places par logement
<i>Hébergements</i>	Foyer pour personnes âgées	1 place pour 10 logements
	Etablissement hospitalier/clinique : hébergement de longue durée	1 place par logement

	Autres hébergements	1 place par logement
--	---------------------	----------------------

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Commerces et activités de services</b>		
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 150m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerces de 150 m <sup>2</sup> à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places par 50 m <sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, il pourra être accepté un nombre de place moindre ou nul en cas d'impossibilité technique ou urbanistique, ou à proximité de stationnements existants non saturés.
	Commerce de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	2,5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, l'emprise au sol des stationnements est limitée aux ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de

		livraison et de services hors voirie publique.
	Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Commerce de gros	25% de la surface de plancher
	Hébergement touristique et hôtelier	1,5 places par chambre ou logement
	Cinéma	Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Etablissement de 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
	Etablissement de 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe

	Etablissement clinique et hospitalier : séjour court	50% de la surface de plancher
Autres lieux recevant du public		Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Toutefois il pourra être accepté un nombre de place moindre ou s'il existe à proximité un parc de stationnements non saturé.
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	Bureau ne recevant pas de public	60% de la surface de plancher

• **Hôtels-restaurants**, seule la norme la plus contraignante est retenue, elle n'est pas cumulative.

• **Modifications d'une construction existante** (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

• **Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 arrière.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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**

2AU : secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

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

#### **Chapitre 1: Destinations et sous destinations**

La zone 2AU est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

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

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie.

**Les éventuelles dispositions réglementaires complémentaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être déterminées à l'occasion de la procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.**

## PARTIE4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

### A : secteur agricole

Elle comporte les secteurs :

**Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives situées en dehors des Espaces Proches du Rivage;

**Am** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives situées en Espaces Proches du Rivage

**Ab** : parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières où toute construction et installation sont interdites à l'exception des cas expressément prévus.

**Ao** : parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine maritime ou fluvial.

**Ac** : parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...) sur le domaine terrestre.

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

### Chapitre 1: Destinations et sous destinations

**En tous secteurs** : exploitation agricole et forestière.

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

#### 2.1 Sont interdits :

**En tous secteurs,**

**Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage,**

• Toute construction, extension de construction existante, installation, ou changements de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de

transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;

### **En tous secteurs,**

• Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, autre que ceux visés au paragraphe suivant ;

• 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

• L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;

• Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

### **En secteur Ab**

• les installations et les constructions, sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

• l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

• l'implantation d'éoliennes.

### **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 :**

### **En tous secteurs :**

• 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 est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il

a été régulièrement édifié ;

•Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition de ne pas créer de nouveau logement et de respecter les conditions suivantes :

- ✓ Ne pas se situer dans la partie non urbanisée de la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage (partie située entre le rivage et la construction existante).
- ✓ Les extensions sont limitées 30% de l'emprise au sol de l'habitation étendue à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup>.
- ✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural.

#### **En secteur Aa, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

•Les constructions ou installations agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- ✓ être en dehors des espaces proches du rivage
- ✓ avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

•Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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
- ✓ et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) 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 et ni n'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 trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

•L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;

•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, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.

#### **En secteur Am :sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

•Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

•Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (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 constructions nécessaires et strictement liées aux activités de maraîchage, à

condition d'être en continuité d'urbanisation ;

•Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

**En secteur Ab : sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

•Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

•Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (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.

**En secteur Ac :**

•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 35 m<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, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
- ✓ des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'établissements 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 existants,

•Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants

**Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :**

•Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

- ✓ des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
- ✓ des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- ✓

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

Non réglementé.

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

*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.

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

### **1.1 Volumétrie :**

#### **Sous réserve d'une bonne insertion paysagère :**

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

###### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

###### Annexes et extensions des habitations existantes :

•Les annexes et extensions des habitations existantes autorisées telles que décrites en section I au chapitre 2 du présent règlement sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction étendues à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>, toutes constructions confondues.

•les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.

•les surélévations peuvent être admises dans la limite de 0,40m dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ;

•Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.

•Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Faîtage: 7m ; Acrotère: 3 m

##### **En secteur Aa :**

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

##### **En secteur Am :**

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la

zone est limitée :

Faîtage : 7m

Point le plus haut des autres toitures : 4m.

### **1.2 Implantation**

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

###### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

###### Annexes :

Elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 10 m de la construction principale. Elles peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantée à une distance minimum de 1,40 m de ces limites.

###### Autres constructions :

•Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

•Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de 1,40m minimum de ces limites. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

### 1.3 Densité de construction

Non réglementé

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

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

#### 2.2.1 Aspect des constructions

##### En tous secteurs :

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les extensions et les annexes devront être traitées de manière similaire à la construction existante ou en bois.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

#### 2.2.2 Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont souhaitées, leur aspect doit tenir compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- Les clôtures doivent être implantées à au moins 3 m du Domaine Public Maritime.
- Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.

Sont interdits:

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

### 3.1 Espaces à planter

- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### 3.2 Plantations existantes :

#### Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

#### Chapitre 4: Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

Le stationnement doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

## SECTION 3: EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Chapitre 2: Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**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 à **l'article 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de

raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

## **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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

### **N : secteur naturel**

Elle comporte les secteurs :

**Na** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, hors périmètre Natura 2000 ;

**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 (L 121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme) ;

**Nzh** : zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne ;

**Ncm** : zone naturelle pouvant accueillir des activités de cultures marines et des dispositifs de production d'énergie.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

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

### **Chapitre 1: Destinations et sous destinations**

**En tous secteurs** : secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués dans le chapitre 2.

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

#### **2.1 Sont interdits :**

**Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage,**

• Toute construction, extension de construction existante, installation, ou changements de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des

services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;

#### **En tous secteurs,**

- Le stockage de déchets inertes ;
- 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 constructions agricoles ;
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe suivant ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

#### **En tous secteurs sauf Ncm :**

- La construction d'éoliennes.

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

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant ;
- 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.

## 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

### 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 ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;

•Les aires naturelles de stationnement ;

•Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition de ne pas créer de nouveau logement et de respecter les conditions suivantes :

- ✓ Ne pas se situer dans la partie non urbanisée de la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage (partie située entre le rivage et la construction existante).
- ✓ Les extensions sont limitées 30% de l'emprise au sol de l'habitation étendue à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup>.
- ✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural.
- ✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural.

### En secteur Nds :

•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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- ✓ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

•La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

•A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

•L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

•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 L121-24 du code de l'urbanisme, Ces projets*

d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 : sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (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 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,
  - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

#### **En secteur Ncm :**

Sont admis en secteur Ncm, **sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :**

- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions des articles R 923-9 à R 923-49 du code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les installations nécessaires à la production et au transport d'énergie.

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

Non réglementé.

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

*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.*

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

##### **1.1 Volumétrie :**

**Sous réserve d'une bonne insertion paysagère :**

### **En tous secteurs :**

#### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### Autres constructions :

Sommet de la façade/acrotère : 3,00 m

Faîtage : 8,00 m

### **En secteur Nds :**

#### Rénovation de constructions existantes :

- Les surélévations ne sont pas souhaitées. Toutefois elles peuvent être admises dans la limite de 0,40m dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ;
- Les extensions et les annexes ne sont pas autorisées.

#### Autres constructions :

En application de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

### **En secteurs Na :**

#### Annexes et extensions des habitations existantes :

- Les annexes et extensions des habitations existantes autorisées telles que décrites en section I au chapitre 2 du présent règlement sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction étendues à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>, toutes constructions confondues.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.
- Les surélévations peuvent être admises dans la limite de 0,40m dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction ;
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Faîtage: 7m ; Acrotère: 3 m

## **1.2 Implantation**

### **En tous secteurs :**

#### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### Annexes :

Elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 10 m de la construction principale. Elles peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance minimum de 1,40m de ces limites.

#### Autres constructions :

• Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

• Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de 1,40m minimum de ces limites. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

## **1.3 Densité de construction**

Non réglementé

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

#### **2.2.1 Aspect des constructions**

**En tous secteurs :**

#### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### Autres constructions :

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Les extensions et les annexes devront être traitées de manière similaire à la construction existante ou en bois.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de

manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

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.

**En secteur Nds :**

#### Rénovation de constructions existantes :

- Les toitures à double pente seront entretenues ou refaites à l'identique ;
- Les parties en appentis pourront être soit en ardoise ou en zinc prépatiné (ou aspect similaire) ;
- En cas de doublage extérieur des façades, l'aspect de la façade doit être maintenu ;
- Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, etc. ne sont pas admis.

#### **2.2.2 Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont souhaitées, En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- Les clôtures doivent être implantées à au moins 3 m du Domaine Public Maritime.
- Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.
- Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines.
- Les murs en pierres existants doivent être maintenus. Toutefois il est possible d'y aménager des ouvertures à condition qu'elles restent limitées.
- Les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits:

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

### **3.1 Espaces à planter**

- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### **3.2 Plantations existantes :**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

## **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

Le stationnement doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**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 à **l'article 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Toute construction** doit être rattachée au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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 N1

### **N1: secteur naturel de loisir**

Elle comporte les secteurs :

**N1** : correspondant au camping municipal.

**N2** : correspondant aux activités légères de loisirs, culturelles et sportives.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, (cf dispositions générales titre 15), dont la cartographie est annexée au présent règlement (annexe n°1) et dont les modalités d'application sont annexées au présent PLU.

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

#### Chapitre 1: Destinations et sous destinations

La zone **N1** correspond au camping municipal. Il est destiné aux hébergements de plein air autorisés dans le cadre d'une réglementation spécifique (terrain de camping mention loisir ou tourisme) et à l'accueil des camping-cars.

La zone **N2** correspond aux activités légères de loisirs, culturelles et sportives. Elle est destinée à l'accueil de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de plein air.

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

##### 2.1 Sont interdits :

##### **En tous secteurs,**

•Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate

de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;

- Les constructions agricoles ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;
- L'implantation de Parc Résidentiel de Loisir.

##### **En secteur N1 :**

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

##### **En secteur N2 :**

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation 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,

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

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

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (notamment abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et surveillance des plages, ouvrage de défense contre la mer, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)
- Les ouvrages techniques (notamment réservoirs d'eau, transformateurs, postes

de refoulement, supports terrestres de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Les aires d'accueil de camping-caravaning

#### **En secteur N1 :**

- Les aires naturelles de camping ;
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que pour les résidences mobiles de loisir ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion, de loisirs, sanitaires, loge de gardien...) à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 10% de la superficie du terrain.

#### **En secteur N2 :**

- L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités culturelles, de loisirs et sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 10% de la superficie du terrain ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, couvertes ou non ;
- Les stationnements nécessaires à l'accueil du public.

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

- Non réglementé.

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

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.

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

### **1.1 Volumétrie**

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

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne insertion paysagère.
- Les toitures des nouvelles constructions seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.
- Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue.

Extension : les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.

Surélévation : les surélévations limitées à 0,40 m sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction.

#### **Hauteurs des constructions:**

**En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :**

#### **Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **Autres constructions :**

Sommet de la façade/acrotère : 3,00 m

Faîtage : 8,00 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée en raison de nécessités techniques impératives liées au fonctionnement de l'installation concernée ou dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction.

**Coefficient d'emprise au sol : 10%**

### **1.2 Implantation**

## En tous secteurs :

### Ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

### Autres constructions :

•Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

•Les constructions peuvent soit jouxter les limites séparatives, soit être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de façade ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

### **1.3 Densité de construction**

Non réglementé

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

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

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

## **abords**

### **2.2.1 Aspect des constructions**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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 systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.

•La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faitage du toit qu'elles éclairent.

•Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

•L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

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.

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être

apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- Les clôtures doivent être implantées à au moins 3 m du Domaine Public Maritime.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.
- Sauf contraintes particulières liées à la topographie, jusqu'à 0,80m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles ne devront pas être totalement occultantes, c'est-à-dire comporter des joints d'au moins 2 cm entre les parties pleines.
- Les murs en pierres existants doivent être maintenus.
- Les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits:

- ✓ Les végétaux artificiels ;
- ✓ Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visible depuis l'espace public ;
- ✓ Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- ✓ L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).  
Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

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

### **3.1 Espaces à planter**

- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans le secteur de point de vue de la Place Saint-Louis, en direction du feu et de la barre d'Etel, aucune plantation ne devra masquer la vue sur l'embouchure de la rivière.
- La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles est fortement déconseillée (liste en annexe 2 du présent règlement).
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

### **3.2 Plantations existantes :**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les arbres, haies et terrains classés au plan comme espaces boisés 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 3 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets

isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades 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...).

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

Le stationnement doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Le nombre de place pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS 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 de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres 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, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques, et aménagés de façon à apporter la moindre

gêne à la circulation publique.

•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.

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

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : conformément au zonage d'assainissement pluvial et au titre 13 des dispositions générales du présent règlement, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposées lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**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.

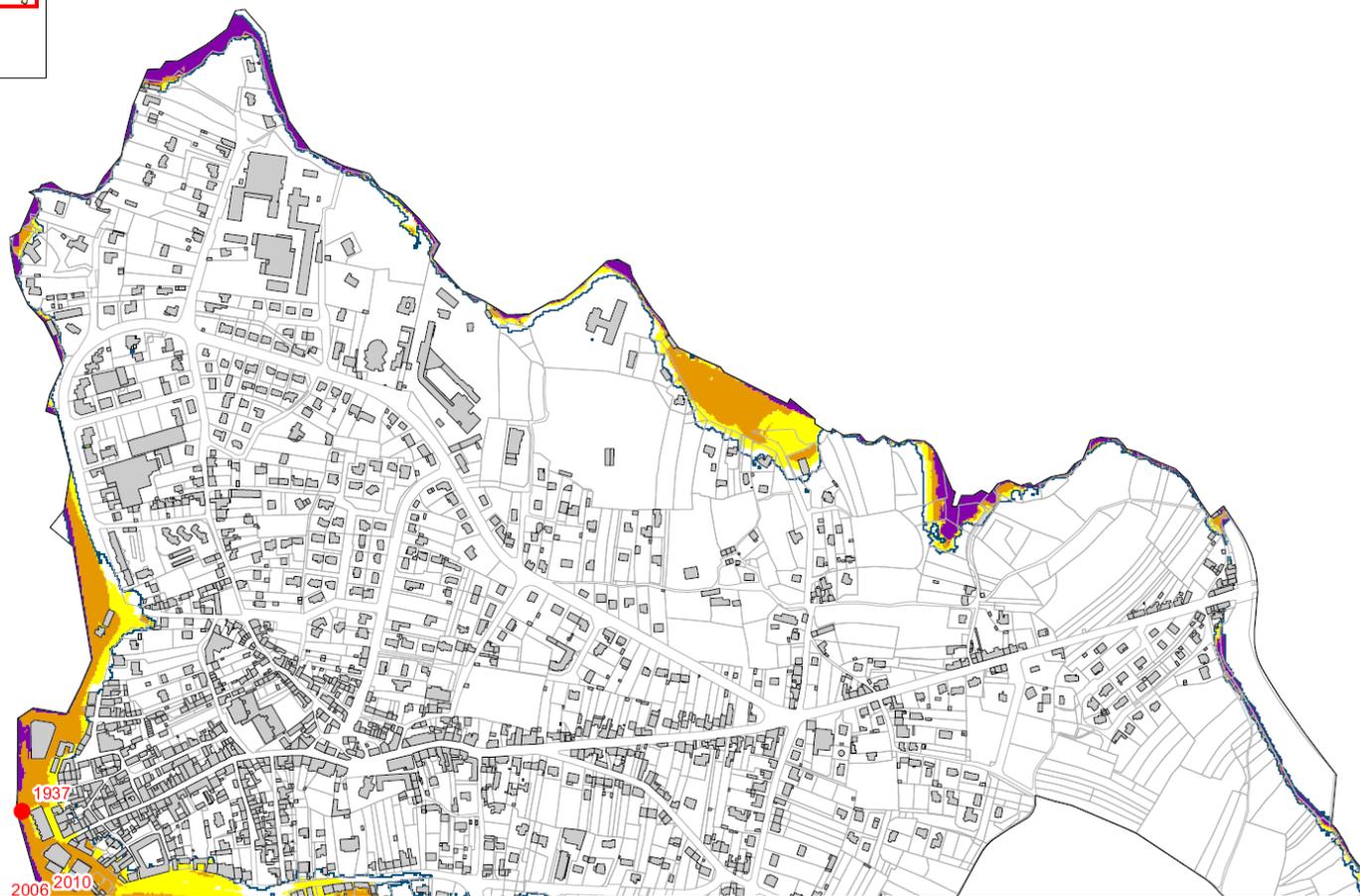
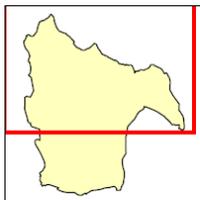
## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 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.

# ANNEXE 1 : ALEA SUBMERSION MARINE

## Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres Commune d'Etel



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 forfitaire 100m)

Parcelle

- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

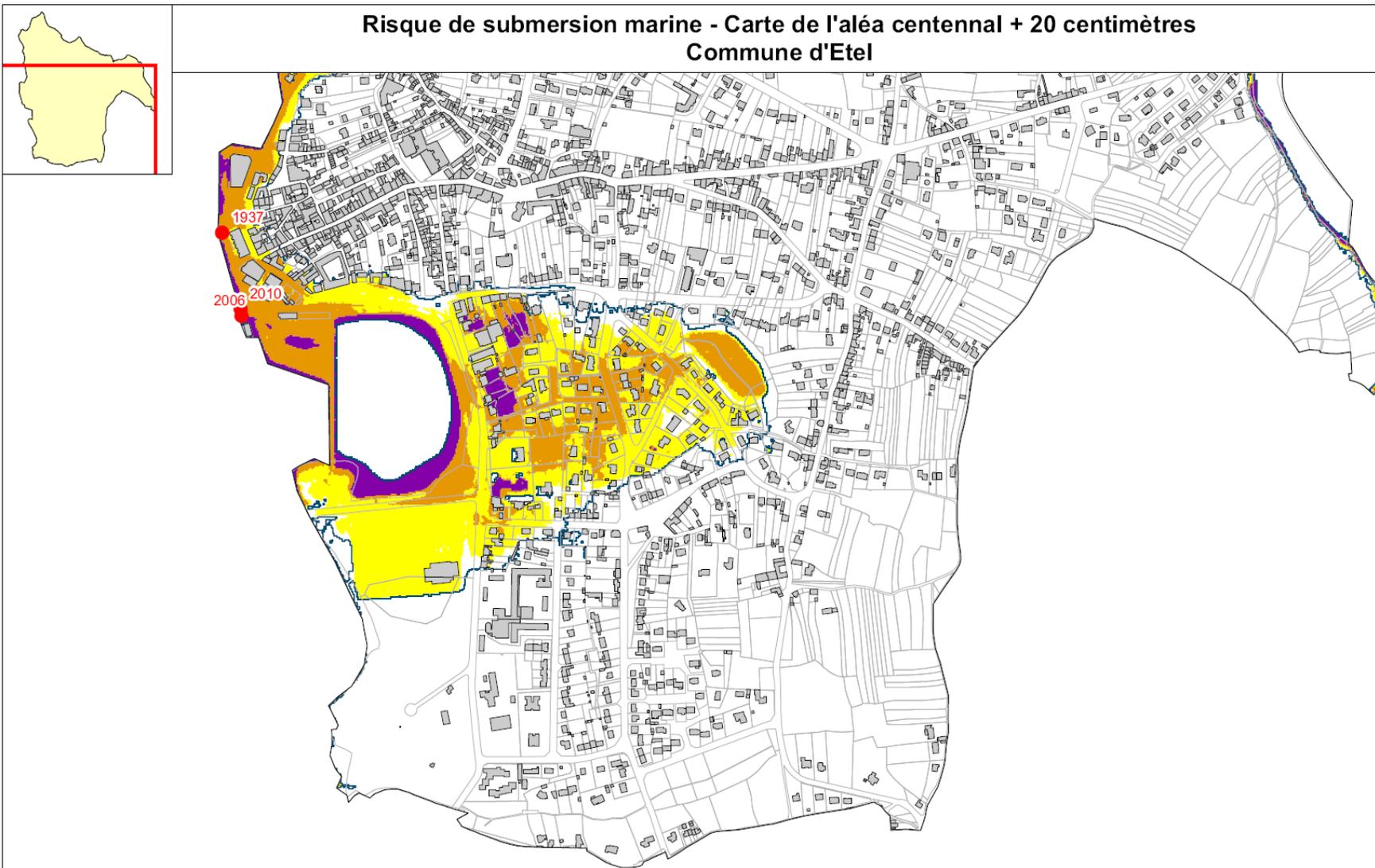
Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune d'Etel")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



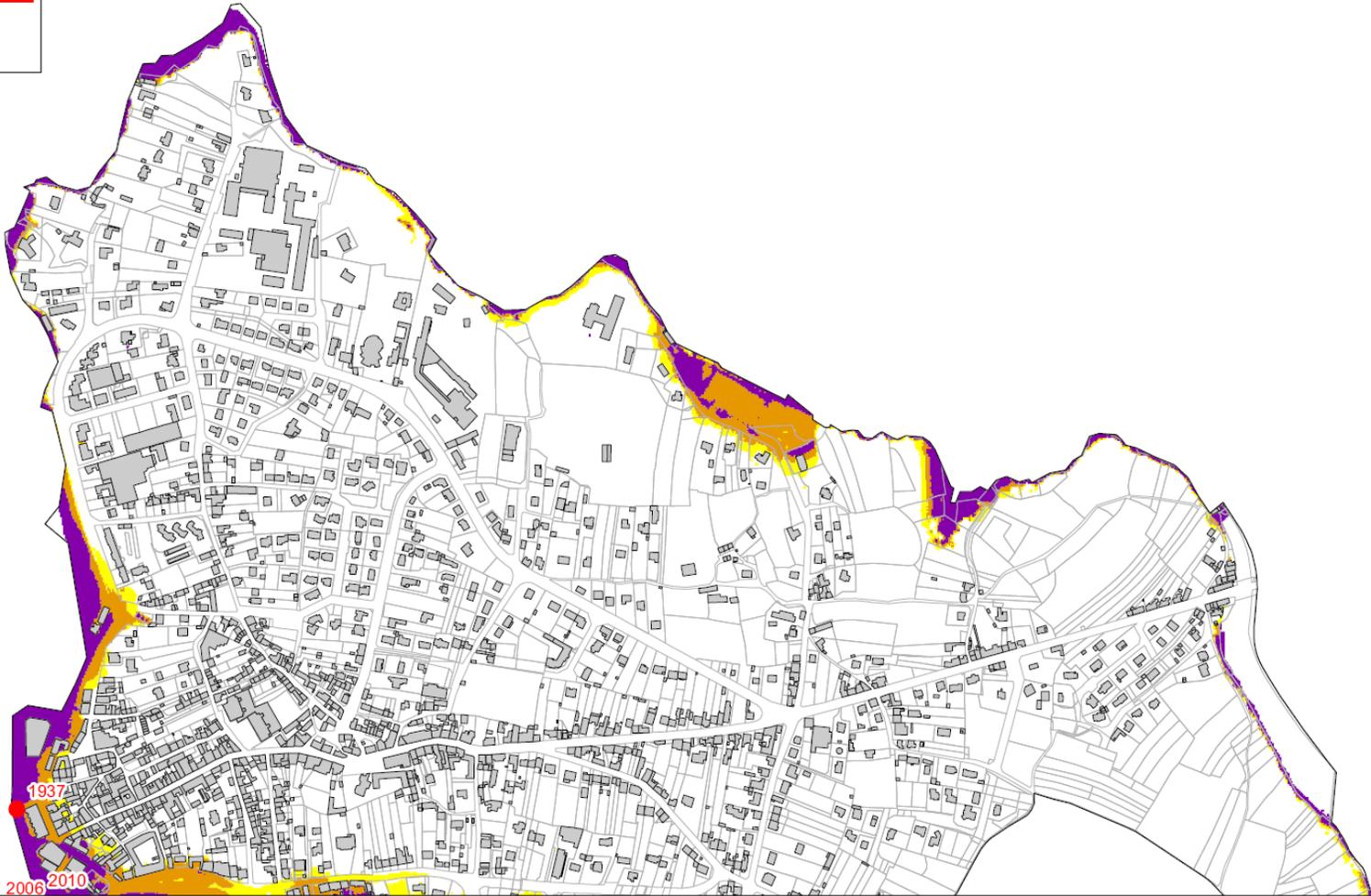
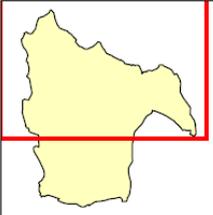
Sources :  
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008  
Topographie : MNT 2°2m MESURIS 2010  
Cadastré : DDTM56  
0 25 50 100  
Mètres  
Conception : DHI  
Date : Septembre 2011

## Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennial + 20 centimètres Commune d'Etel



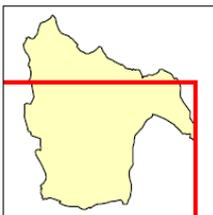
<p><b>Aléa centennial + 20 cm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; 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: 15px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Cordon dunaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> Digue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)</li> </ul>	<p><b>Parcelle</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span></p> <p><b>Bâtiment</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span></p> <p><b>Limite de l'aléa centennial + 60 cm</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span></p> <p style="font-size: small;">Niveau centennial considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune d'Etel")</p>	<p>Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</p> <p style="text-align: center;"><span style="color: red; font-size: 20px;">●</span></p> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="font-size: x-small;">Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastré : DDTM56</p> <p style="font-size: x-small;">Conception : DHI Date : Septembre 2011</p> <div style="text-align: center;"> <p>Mètres</p> </div>
---	--	--	---

# Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres Commune d'Etel

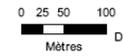


<p><b>Aléa centennal + 60 cm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: 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: 15px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</li> </ul>	<p>Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune d'Etel")</p>			<p>Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastre : 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 + 60 centimètres Commune d'Etel



<p><b>Aléa centennal + 60 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 forfaltaire 100m)</li> </ul>	<p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment</p>	<p><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")</p>	<p>Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune d'Etel")</p>			<p>Sources : Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008 Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010 Cadastré : DDTM56</p> <p>Conception : DHI Date : Septembre 2011</p>
--	--	---	--	---	--	--	--



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 lesquelles une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'énergie, 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'économie.

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'énergie, 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 quasispermanente 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 quasispermanente (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. *Éligibilité 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 porterait 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).

## A N N E X E 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'établissement 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. Éléments 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 prévention des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

## ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES AVEREES ET POTENTIELLES

## 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. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont fortement déconseillées.

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. Leur plantation est interdite.

### Invasives avérées :

- Elodée dense – *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante – *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs – *Ludwigia aurugayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil – *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre – *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé – *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière – *Carpobrotus acinaciformis / edulis*
- Herbe de la pampa – *Cortaderia selloana* (Schult. &Schult.f.) Asch. &Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya – *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon – *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline – *Reynoutria sachalinensis / x bohémica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Séneçon maritime – *Senecio cineraria* DC.
- Spartine à feuilles alternes – *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquetre *Allium - triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau – *Paspalum distichum* L.

### Invasives potentielles :

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David – *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia – *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux – *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal – *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoide* s.L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle – *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime – *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau – *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver – *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau – *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall – *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfourii* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai – *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion – *Lemnaturaionifera* Landolt
- Pétasite odorant – *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable – *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap – *Senecio inaequidens* DC.