PLAN LOCAL D'URBANISME DE MERLEVENEZ

4. Règlement littéral



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2026,

Le Maire,

Sommaire

Sommaire 3
Dispositions générales du règlement 6
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme 7
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols 7
Adaptations mineures 8
Reconstruction à l'identique 9
Patrimoine archéologique 9
Dispositions spécifiques 10
Risques de submersions marines et évolution du trait de côte 11
Clôtures 15
Organisation du règlement du PLU 15
Fonctionnement du règlement du PLU 17
Dispositions applicables à l'ensemble des zones 18
Définitions 19
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 25
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone) 28
Production de logements locatifs sociaux 28
Risques et nuisances 29
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone) 29
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone) 30
Constructions sur sous-sol 30
Secteurs de projets 30
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone) 30
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone) 31
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone) 31
Stationnement, desserte par les voies et réseaux 31
Stationnement (article 7 de chaque zone) 31
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone) 35
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone) 36
Protection et évolution de l'espace rural 38

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 38

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 39

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone) 39

Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 40

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 40

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 41

Landes à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 41

Bois à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 42

Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 42

Dispositions applicables à la zone urbaine 44

Dispositions applicables au secteur Ua 46

Dispositions applicables au secteur Ub 52

Dispositions applicables au secteur Ui 57

Dispositions applicables au secteur Ue 62

Dispositions applicables à la zone à urbaniser 65

Dispositions applicables au secteur 2AU 67

Dispositions applicables à la zone agricole 68

Dispositions applicables au secteur Aa 70

Dispositions applicables au secteur Ab 76

Dispositions applicables à la zone naturelle 80

Dispositions applicables au secteur Nds 82

Dispositions applicables au secteur Na 86

Dispositions applicables au secteur Ni 92

Dispositions applicables au secteur Ne 96

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies 99

Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts 100

Annexe : Proposition technique pour une bonne gestion des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal 102

Annexe : quelques éléments de définition des clôtures 103

Annexe : Submersion marine 104

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.
Pour mémoire, l'article R 111-27 précise que 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.

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 connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- 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 des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement départemental de voirie approuvé par délibération conseil départemental du 16 septembre 2016

Adaptations mineures

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

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

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

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

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

Reconstruction à l'identique

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

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, …)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

Dispositions spécifiques

Merlevenez étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

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.

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination ultérieur de ces constructions ou installations est interdit. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que les effluents agricoles ne soient pas accrus.

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.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

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.

Dans les espaces remarquables du littoral sont autorisés les aménagements légers dans le respect des articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme.

Peuvent être également autorisés dans ces espaces remarquables, sous condition :
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions dans les cas et les conditions prévus à l'article L121-25 du code de l'urbanisme ;
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, dans les conditions prévues à l'article L121-26 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, des règles spécifiques sont également applicables dans la marge de recul dite « loi Barnier » de la RD781, route à grande vitesse, en application de l'article L111-6 : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande délimitée au plan de zonage (jusqu'à 100m de part et d'autre de l'axe de la voie). Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Risques de submersions marines et évolution du trait de côte

1) CONTEXTE GENERAL

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

2) OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

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

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

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

BASE JURIDIQUE :

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

OÙ S'APPLIQUE CETTE DOCTRINE ?

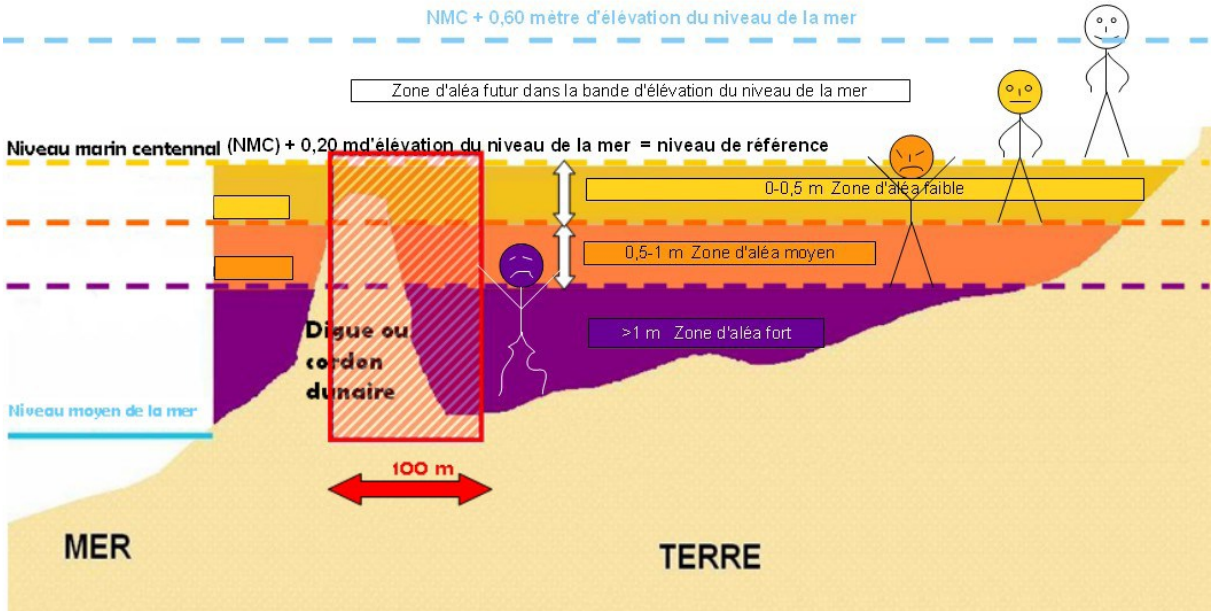
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27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

3) METHODE D'ELABORATION

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 60 cm à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

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



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 60 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), les critères pris en compte sont :

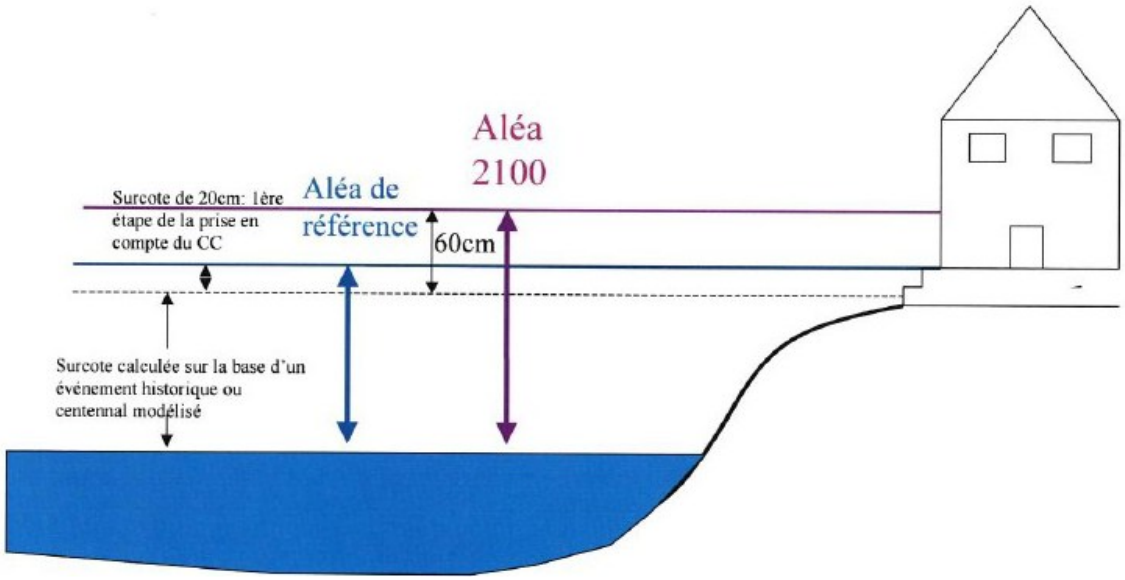
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
  - cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
  - surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



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

En matière d'évolution du trait de côte, le règlement graphique expose ainsi la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans. Le risque exposé a été modélisé par le CEREMA et notifié à la commune dans le cadre d'un porter à connaissance érosion du trait de côte en janvier 2020.

Contexte général

L'article 242 de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 instaure un régime progressif de limitation de la constructibilité dans les zones exposées au recul du trait de côte aux horizons 30 ans et de 30 à 100 ans.

Dans les zones à risque à horizon 30-100 ans identifiées au règlement graphique : Il est fait application de l'article L 121-22-5.

Ainsi, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve :

- De leur démolition dès que la sécurité des occupants ne peut plus être assurée au-delà de 3 ans (C. urb., art. L. 121-22-5, I).
- LORSQUE LA COMMUNE EST INSCRITE AU DECRET VISE A L'ARTICLE L321-15 du code de l'environnement : de la consignation financière obligatoire avant la mise en œuvre de l'autorisation d'urbanisme, visant à financer les travaux de démolition (C. urb., art. L. 425-16). Cette somme a vocation à couvrir les coûts prévisionnels de démolition et de remise en état en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes ou d'évolution défavorable du littoral (C. urb., art. L. 121-22-5, II).

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 09 11 2026.

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Il se décompose en **3 grandes parties complémentaires**.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

Dispositions générales
Dispositions applicables à l'ensemble des zones
Dispositions applicables par zone

La **deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La **troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES (U)

Ua1 : Zone urbaine centrale historique

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.

Ua2 : Noyaux anciens en agglomération

Elle correspond aux noyaux anciens de Kerguelen et Parc Er Bouar, situés au sein du tissu urbanisé et destinés principalement à l'accueil d'habitat.

Uba : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond à la première couronne du centre-bourg, accessible, dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et destinée à être prioritairement densifiée.

Ubb : Zone urbaine périphérique
Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, pouvant connaitre une densification mesurée.

Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements
Elle correspond aux secteurs du bourg exclusivement destinés à l'accueil d'équipements.

Uia : Zones d'activités
Elle correspond aux zones d'activités à vocation industrielle et artisanale, d'entrepôt et de bureau de la Madeleine et des Eglantiers.
Uib : Zones d'activités
Elle correspond aux secteurs limitrophes des zones d'activités de la Madeleine et des Eglantiers, accueillant aujourd'hui du logement et destinés à terme à muter en secteur d'activités.

LA ZONE A URBANISER

2AU : Zone A Urbaniser à moyen et long terme
Il correspond à un secteur insuffisamment équipé à vocation mixte habitat et installation d'équipements compatibles avec l'habitat, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Il anticipe une extension à moyen terme de l'urbanisation, conditionnée à la capacité suffisante des réseaux d'assainissement.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Zone agricole
Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles. Elle comporte des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés.

Ab : Zone agricole stricte
Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions. Elle comporte des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Nds : Espaces remarquables du littoral
Elle correspond aux espaces remarquables délimités en application de la loi Littoral.

Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages
Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, bien qu'accueillant des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés, et intègre des secteurs participant de la trame

verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

Ni : Secteur autorisant l'extension limitée des bâtiments d'activités existants (STECAL)

Le secteur Ni (STECAL) correspond à l'emprise de deux entreprises historiquement implantées au carrefour de la RD33 et de la route de Lesteno, destiné à permettre l'extension des bâtiments des entreprises mécaniques qui y sont implantées.

Ne : Secteur naturel destiné à l'implantation d'aménagements légers de plein air

Le **secteur Ne** correspond à un espace semi-naturel situé au contact de la zone d'activités de Bellevue, destiné à permettre la valorisation de la biodiversité, l'accueil de scolaires et la réalisation d'actions pédagogiques.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) sectorielles et/ou thématiques applicables à la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de MERLEVENEZ (56).

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1[er] du code de l'urbanisme.
Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.
Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

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

Acrotère

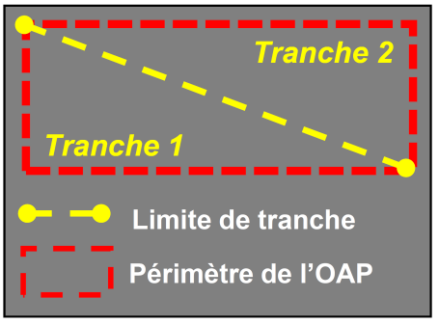
Muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Alignement

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

Aménagement global

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.
Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



L'emprise au sol est calculée globalement.
Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

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

Attique

Il correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux plans des façades opposées, et s'inscrit dans le gabarit d'un toit double pente à 45° mesuré depuis le sommet de façade.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

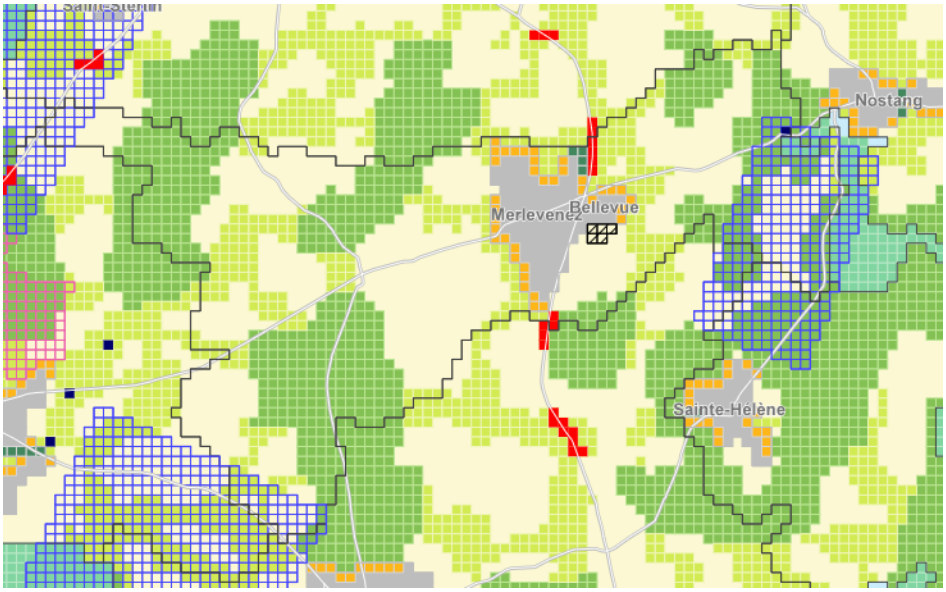
Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Coupure d'urbanisation

C'est un espace à dominante naturelle ou agricole séparant les parties urbanisées (ou agglomérées) des communes. Elles peuvent être

constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux. Si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement non bâtie. Le SCOT en vigueur à la date d'approbation du PLU détermine en bleu les coupures suivantes :



Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Habitation Légère de loisirs

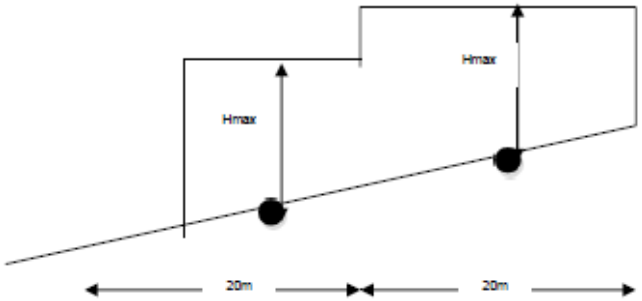
L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :

- Démontables ou transportables
- Occupées de manière saisonnière ou temporaire

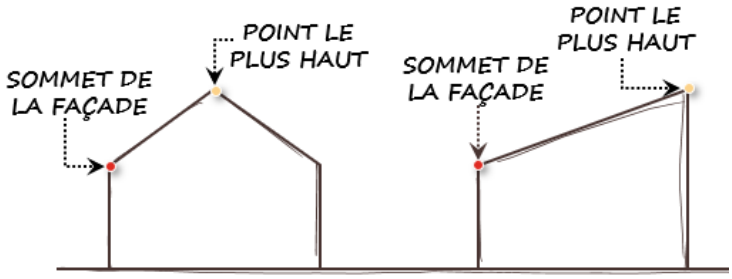
- À usage de loisirs

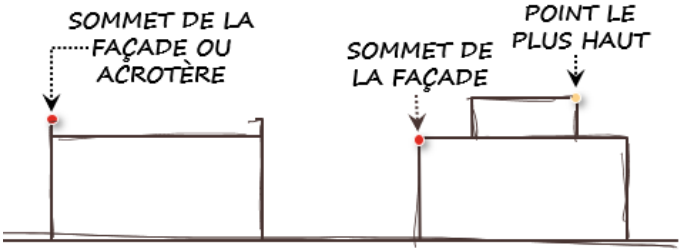
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le plan de référence. Ce dernier est le plan horizontal dont l'altitude correspond à celle du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction divisée par sections de 20 mètres.
La définition est illustrée par le schéma ci-après :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Cette règle est applicable tant pour la hauteur des constructions que pour la hauteur des clôtures.
Les schémas ci-après illustrent la règle.





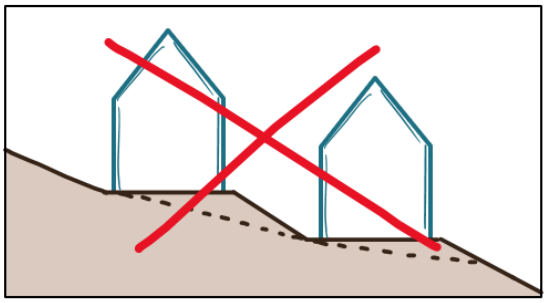
Hauteur au sommet de la façade :
Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la hauteur au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

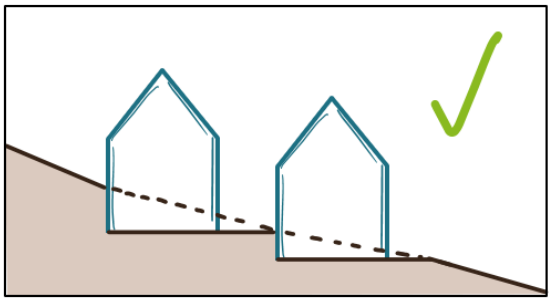
Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :
- **Toiture à deux pentes :** les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- **Toiture avec attique :** le point de référence principal est le sommet de façade.
L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume de toiture à deux pans à 45° défini depuis le sommet de la façade.
- **Toiture-terrasse :** le point de référence est l'acrotère. La pente de toit doit être masquée par l'acrotère.
- **Toiture monopente :** les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 15%.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles (lucarnes, …) et éléments techniques, sous condition d'assurer un effort relatif à leur insertion paysagère.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.





Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Lucarne

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

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou retrait) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, … et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, …).

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n°

2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;

- des Habitations Légères de Loisirs : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. EN CONSÉQUENCE, LES RML QUI ONT PERDU LEUR MOYEN DE MOBILITÉ SONT CONSIDÉRÉES COMME DES HLL.

Terrain d'assiette

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

Unité foncière

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

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

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

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

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est

colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement , de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Lieux de culte			
	- Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

Production de logements locatifs sociaux

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux at assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.

Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes départementales
(articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)



La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.

Création d'accès :
La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :
Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.
Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.
En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.
Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existante.
Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

<u>Cette interdiction ne s'applique pas :</u>
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Clôtures aux abords des routes départementales :
Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et la construction engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

Constructions sur sous-sol

En raison des deux risques naturels Radon et remontée de nappe, toutes les constructions sur sous-sol sont interdites, quelle que soit l'affectation envisagée du sous-sol. Les constructions traditionnelles seront réalisées sur soubassement ou vide sanitaire ventilé ou dépressurisé.

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

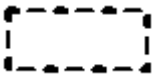


Est interdite toutes occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Numero	Beneficiaire	Objet	Surface_m_2
1	Commune	Construction d'une salle multifonction publique et aménagement de ses abords et stationnements	5 109
2	Commune	Aménagement d'un cheminement doux et confortement du pôle enfance-jeunesse	1 524
3	Commune	Amenagement d'un cheminement doux en platelage bois sur pilotis	1 630
4a	Commune	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD781	2 255
4b	Commune	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD781	1 184
4c	Commune	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD781	3 921
5	Commune	Aménagement d'une aire de retournement pour la collecte des ordures ménagères à Keryvon	165

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.
La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.



Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.
Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.
Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement, à laquelle s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergements
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** Pour les constructions de plus de 300m² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m² de surface de plancher
		- Restauration,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 30m²
		- Commerce de gros,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 100m²
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 50m²
		- Hébergement hôtelier et touristique,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par chambre
		- Cinéma	**Hors périmètre de centralité commerciale :** Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Lieux de culte	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 40m²

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet
		- Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins du projet

En cas de constat d'insuffisance ou d'exagération du nombre de places de stationnements prévues dans les cas à définir « Selon les besoins du projet », l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme pourra imposer un nombre de places.

Dans le périmètre de centralité commerciale, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service.

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

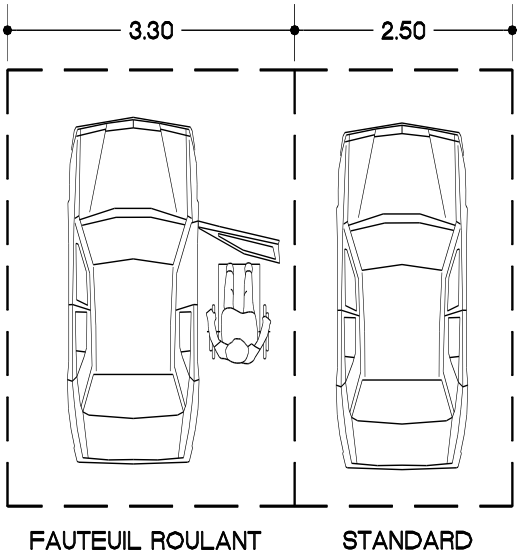
Dimensions des stationnements et places PMR

Les dimensions des places, des places handicapés et le pourcentage de places handicapés sont fixées ci-après.

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

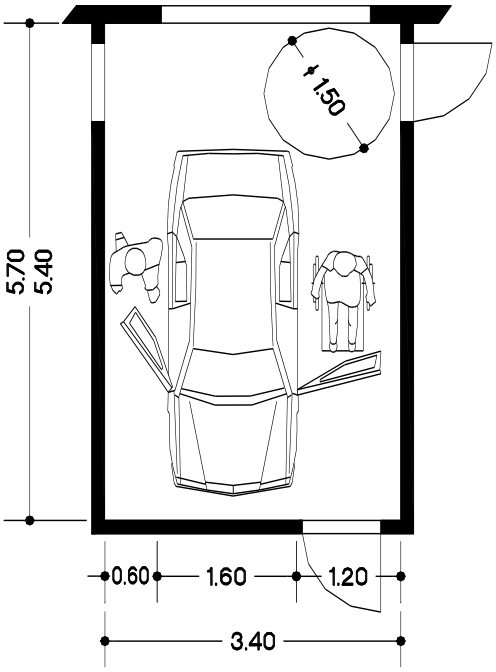


Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

L'article L111-19-1 du code de l'urbanisme est applicable.

En outre, le CEREMA a établi un guide pour la réalisation des stationnements (en épi, en bataille, …).

Alimentation des véhicules électriques ou hybrides

L'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides est réalisée dans les conditions prévues aux articles L113-11 à L113-17 du code de la construction qui fixent les obligations en la matière.

Stationnement des cycles

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est aménagé dans les conditions prévues aux articles L113-18 à L113-20 du code de la construction et de l'habitation qui fixent les obligations en la matière.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucun accès motorisé ne pourra être accepté depuis un chemin piéton.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.
Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de

logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets pour permettre le tri sélectif. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace

des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.
Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales
Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.
Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.
Le projet devra se conformer aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion communal.
D'une manière générale, la récupération des eaux pluviales est encouragée, idéalement dans le cadre de dispositifs enterrés.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)
Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), dans le respect de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale ».

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;

- Que le changement de destination respecte les dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieure ou égale à 40 m².

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Les éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (calvaires, lavoirs, fours à pain, chapelles, …) et repérés sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur ou son emplacement sont soumis à déclaration préalable.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et plans d'eau identifiés sur le document graphique. Ce recul est porté à 35m en zone Na.

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides ;
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) définis par la nomenclature établie à l'article R214-1 conduisant à la dégradation ou la destruction d'une "zone humide remarquable" telle que définie à l'annexe 4 du PAGD du Sage Blavet ne pourront être acceptés que pour des projets d'intérêt public bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique et/ou d'un Projet d'Intérêt Général, et justifiant de l'absence d'alternative avérée. La compensation se fera par la restauration de zones humides remarquables dégradées sur une superficie égale à au moins 300 % de la surface impactée.

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, … ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Landes à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

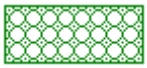


Les landes identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre la pérennité de la lande concernée.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes d'exploitations, élagages, défrichements et abattages et autres opérations d'entretien nécessaires au maintien des landes et à la réouverture des milieux naturels.

Bois à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils constituent à la fois des éléments de patrimoine paysager et des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Ils peuvent être existants ou à créer.

Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les haies, talus (y compris végétation associée) ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 (ou L151-19) du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie sera refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires seront exigées, comme la création d'un talus

et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.

- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.
- Les arbres remarquables doivent être préservés. Tous travaux de nature à porter atteinte à la pérennité de l'arbre sont interdits.

L'annexe du présent règlement « Règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal » servira de cadre à l'occasion de l'instruction des déclarations préalables.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.
La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs (Ua, Ub, Ui, Ue) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ua correspond au noyau historique de la centralité de Merlevenez. Il comprend le sous-secteur Ua1, correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumulant des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement, et le sous-secteur Ua2 correspondant aux noyaux anciens de Kerguelen et Parc Er Bouar, situés au sein du tissu urbanisé et destinés principalement à l'accueil d'habitat.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle ;
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ua

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie, Entrepôt, Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et de ne pas excéder 1 500m² de surface de vente : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 28.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1m. Dans ce dernier cas l'alignement du bâti en limite(s) de voie sera assuré par un élément maçonné significatif (mur de clôture, ou d'annexe).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite(s) ou en retrait d'au moins 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- En cas d'extension d'une construction existante ;
- Pour permettre une rénovation énergétique recourant à l'isolation par l'extérieur ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, …).

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales, hors équipement d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder

- En sous-secteur Ua1 : 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.
- En sous-secteur Ua2 : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut. Toutefois, en cas de bâtiment plus haut préexistant, la hauteur de l'extension pourra atteindre en tout point la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 11m au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les bardages de pignons en ardoise ne sont possibles qu'à l'occasion de rénovations thermiques des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, et uniquement sur la pointe.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches métalliques ne sont pas autorisés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif…), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes d'aspect tôle sont interdites quelle que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 % en zone Ua1 et 20% en zone Ua2.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

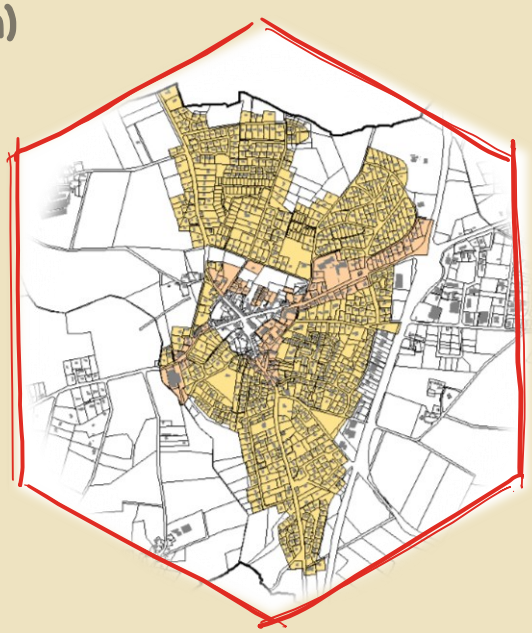
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ub correspond à l'espace aggloméré du bourg de Merlevenez. Il comprend le sous-secteur **Uba**, correspondant principalement aux abords de la RD33 et destiné à être prioritairement densifié, et un sous-secteur **Ubb** correspondant au tissu pavillonnaire destiné à une densification plus douce. C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ub

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie, Entrepôt, Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et de ne pas excéder 1 500m² de surface de vente : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales et nationales ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre

d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;

- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 28.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Uba, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade.

En zone Ubb, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Pour permettre une rénovation énergétique recourant à l'isolation par l'extérieur ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, …).

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 % en zone Uba, et 30% en zone Ubb.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales, hors équipement d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder

- En sous-secteur Uba1 : 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut ;
- En sous-secteur Uba2 : 9m au sommet de façade et 11m au point le plus haut ;

- En sous-secteur Ubb : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut. Toutefois, en cas de bâtiment plus haut préexistant, la hauteur de l'extension pourra atteindre en tout point la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 11m au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les bardages de pignons en ardoise ne sont possibles qu'à l'occasion de rénovations thermiques des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, et uniquement sur la pointe.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les plaques de béton moulées utilisées autrement qu'en sous-bassement, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif…), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Cf. article Ub4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

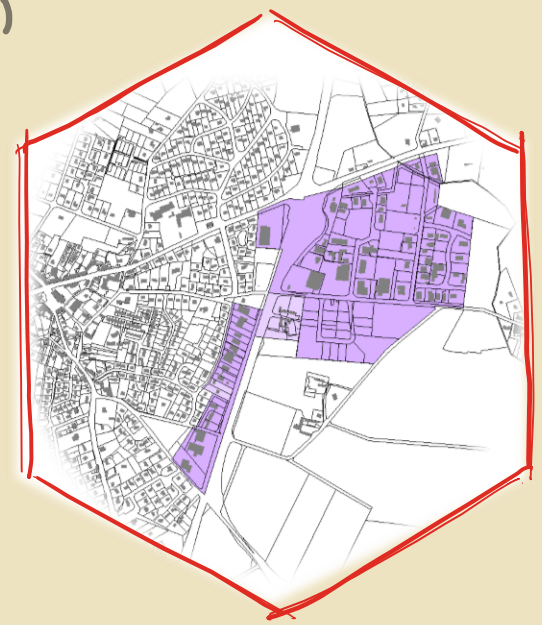
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ui

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ui correspond à des espaces urbanisés à vocation économique artisanale. Il comprend le sous-secteur Uia, correspondant aux zones d'activités existantes de la Madeleine et des Eglantiers, et le sous-secteur Uib anticipant la mutation future du noyau ancien de la Madeleine et de deux habitations au sein des Eglantiers en secteur d'activités.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités économiques sur la commune ;
- Développer des activités nouvelles, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ui

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Cinéma ;
- Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte ;
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- En cas de nécessité impérieuse à justifier, les locaux accessoires à usage de loge de gardien à condition d'être destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur, d'être intégrés à la construction à usage d'activités et de ne pas excéder 35m² de surface de plancher ;
- L'artisanat et commerce de détail à condition d'être déjà existant à la date d'approbation du présent PLU, ou lorsque l'acte de vente constitue le prolongement de l'activité de production réalisée sur place (showroom), et que l'emprise dédiée à la vente est accessoire au regard de la surface totale de la construction (max 15% de la surface de plancher dans la limite de 100m²).
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition d'être destinés à accueillir une activité libérale de santé.
- En sous-secteur Uia, le bureau, sous conditions d'être nécessaire à une activité et une sous-destination autorisées dans la zone et d'être intégré au bâtiment d'activité ou réalisé sur la même unité foncière.
- En sous-secteur Uib de la Madeleine, le bureau, sous conditions d'être réalisé par changement de destination des bâtiments existants.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;

- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales et nationales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de limites séparatives communes avec une parcelle accueillant une habitation, les constructions s'implanteront en retrait de cette limite correspondant à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Dans le cas des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Pour permettre une rénovation énergétique recourant à l'isolation par l'extérieur ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder :

- 15 m au point le plus haut en zone Uia de la Madeleine
- 9m au point le plus haut en zones Uia et Uib des Eglantiers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

En sous-secteur Uib de la Madeleine, les extensions des constructions existantes pourront atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouxté ou étendu.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Les bâtiments :

- Opteront pour des couleurs relativement sombres
- Proscriront l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- Limiteront le nombre de matériaux employés à trois, choisis au sein de la liste suivante : béton texturé, maçonnerie en pierre ou enduite, bois, métal (excluant l'aspect de la tôle ondulée), polycarbonate, verre.
- Privilégieront un traitement homogène des façades.

Stockage

Le projet intègrera dès l'origine des solutions visant à intégrer le stationnement, et à dissimuler les éventuelles surfaces de stockage en plein air en retrait des bâtiments ou des haies à créer.

Toitures

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative. La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Cf. article Ui4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ue

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ue correspond aux espaces urbanisés accueillant principalement les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
Ce secteur a vocation à permettre leur construction et extension.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ue

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales et nationales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Lorsqu'il s'agit d'une limite avec une habitation voisine, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et service public ne peut excéder 11m au point le plus haut pour les équipements.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative ou dispositif de type pare-ballons.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Annexes

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

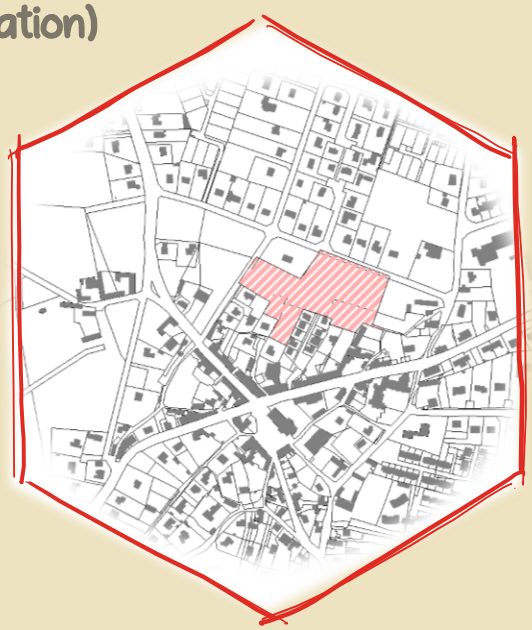
Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone à urbaniser correspond au développement de l'urbanisation.
Ce secteur concerne un projet à venir sur un espace défini : zone 2AU.
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la capacité suffisante des réseaux d'assainissement qui la desservent, à la mise en œuvre du schéma directeur du réseau d'assainissement collectif de février 2026 et de son échéancier prévisionnel de réalisation, et à la modification du Plan Local d'Urbanisme ouverture à l'urbanisation de la zone permettant son classement en zone 1AU.

2AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

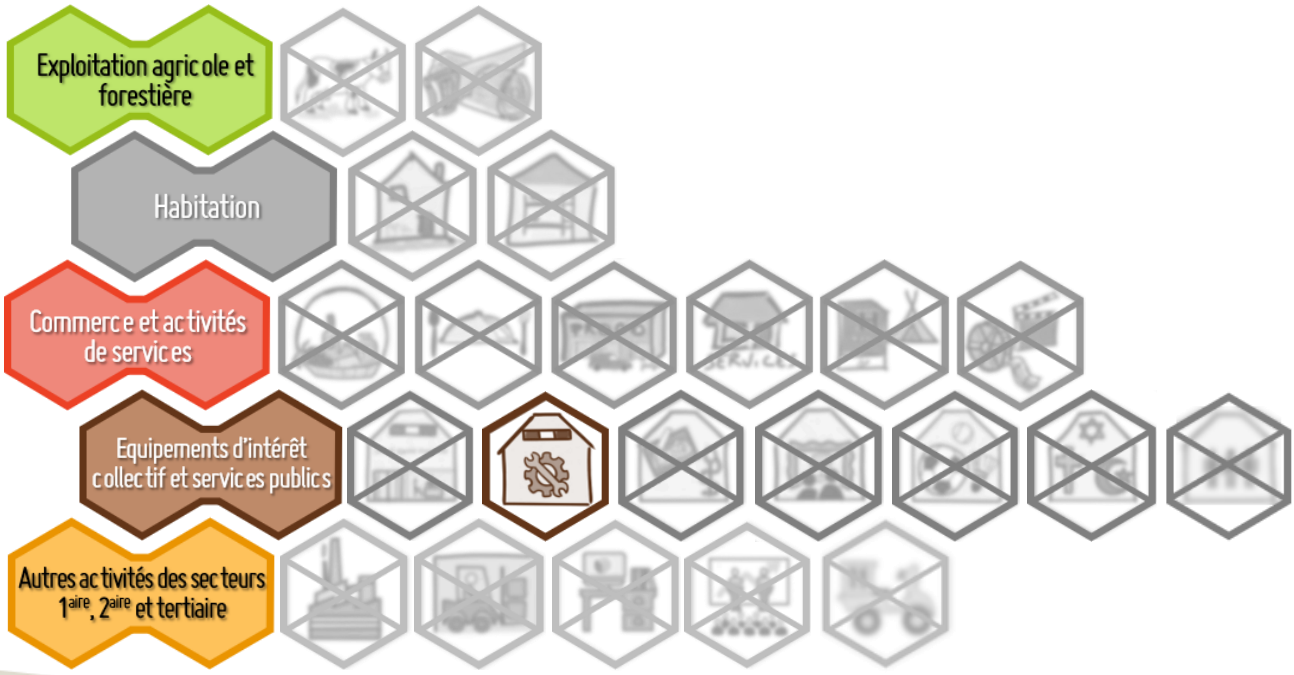
Le **secteur 2AU** correspond à un secteur insuffisamment équipé à vocation mixte habitat et installation et d'équipements compatibles avec l'habitat, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Il anticipe une extension à moyen terme de l'urbanisation, conditionnée à la capacité suffisante des réseaux d'assainissement.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur 2AU

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations et toutes les activités, les usages et affectations du sol, à l'exception des cas prévus ci-dessous.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone nécessite a minima à modification du PLU permettant de définir les conditions de son aménagement à travers le règlement et les OAP. Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones », page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones », page 36.

Dispositions applicables à la zone agricole

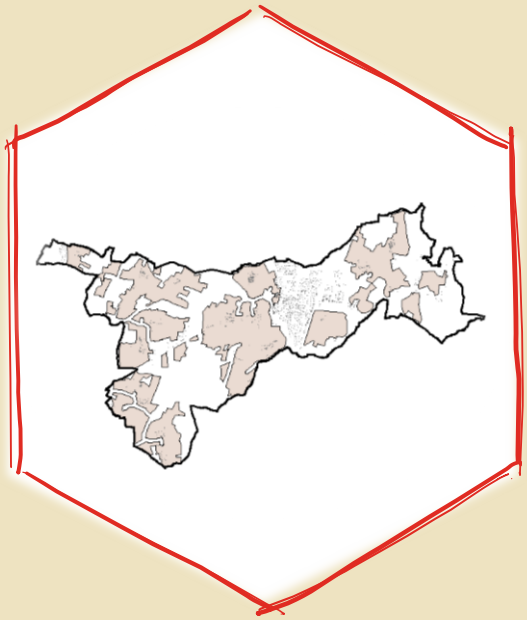
La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend deux secteurs :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite.

Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aa** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.
Les changements de destinations y sont possibles.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Aa

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

- 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 - CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et des forêts – CDPENAF

- Sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles :
  - Les bâtiments des exploitations agricoles
  - 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).

- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- 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 ;
- Restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment patrimonial étoilé.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions agricoles

Les nouvelles constructions agricoles sont autorisées de plein droit. Les constructions s'implanteront hors des marges de recul identifiées au règlement graphique et respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol de la construction, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ; Pour les constructions antérieures à la loi Littoral, l'emprise à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986), tandis que pour les constructions postérieures à la promulgation de la loi Littoral l'emprise à considérer est celle existante à sa construction (autorisation d'urbanisme initiale).

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m50 au sommet de la façade et 8m50 au point le plus haut.

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :

- qu'elle soit accolée à la construction principale ou qu'elle n'excède pas 15 m d'éloignement de la construction principale (entre points les plus proches)
- que son emprise au sol n'excède pas 25m²
- que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut

- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Par ailleurs, il est rappelé qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016 considère une piscine détachée de la construction et non couverte comme étant l'extension d'une construction à usage d'habitation, dès lors que la plage est contigüe à la construction principale et forme avec un ensemble architectural. Dans ce cas, la piscine sera instruite sur la base des règles définies dans le présent article 4 pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 8m50.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les bardages de pignons en ardoise ne sont possibles qu'à l'occasion de rénovations thermiques des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, et uniquement sur la pointe.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.
- Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

- Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
    - Muret enduit sur tous côtés ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
    - Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ab** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.
Les changements de destinations n'y sont pas possibles.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles dans le respect de la loi Littoral ;
- Anticiper d'éventuelle extensions futures de l'urbanisation.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ab

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et service publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le changement de destination des constructions ;
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- **Tout projet qui par sa dimension est de nature à remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation identifiée au SCOT pourra être refusée.**
- L'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- 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 ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol de la construction, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ; Pour les constructions antérieures à la loi Littoral, l'emprise à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986), tandis que pour les constructions postérieures à la promulgation de la loi Littoral l'emprise à considérer est celle existante à sa construction (autorisation d'urbanisme initiale).

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
    - qu'elle soit accolée à la construction principale ou qu'elle n'excède pas 15 m d'éloignement de la construction principale (entre points les plus proches)
    - que son emprise au sol n'excède pas 25m²
    - que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Par ailleurs, il est rappelé qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016 considère une piscine détachée de la construction et non couverte comme étant l'extension d'une construction à usage d'habitation, dès lors que la plage est contigüe à la construction principale et forme avec un ensemble architectural. Dans ce cas, la piscine sera instruite sur la base des règles définies dans le présent article 4 pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les bardages de pignons en ardoise ne sont possibles qu'à l'occasion de rénovations thermiques des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, et uniquement sur la pointe.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.
- Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.

- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
    - Muret enduit sur tous côtés ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
    - Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Dispositions applicables à la zone naturelle

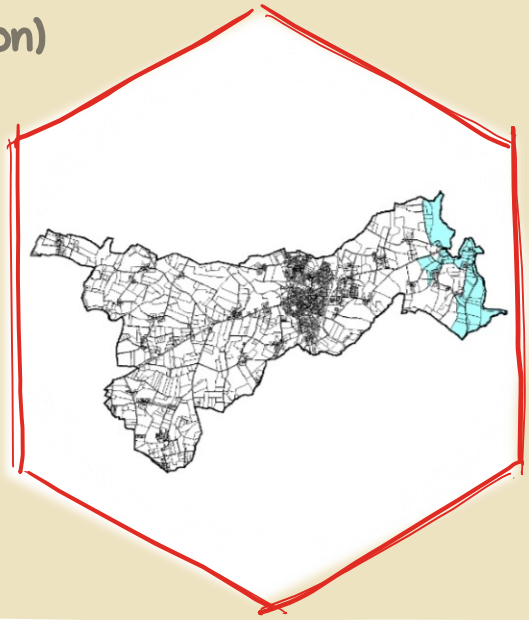
La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone comprend **quatre secteurs : Nds, Na, Ni, Ne.**

Nds

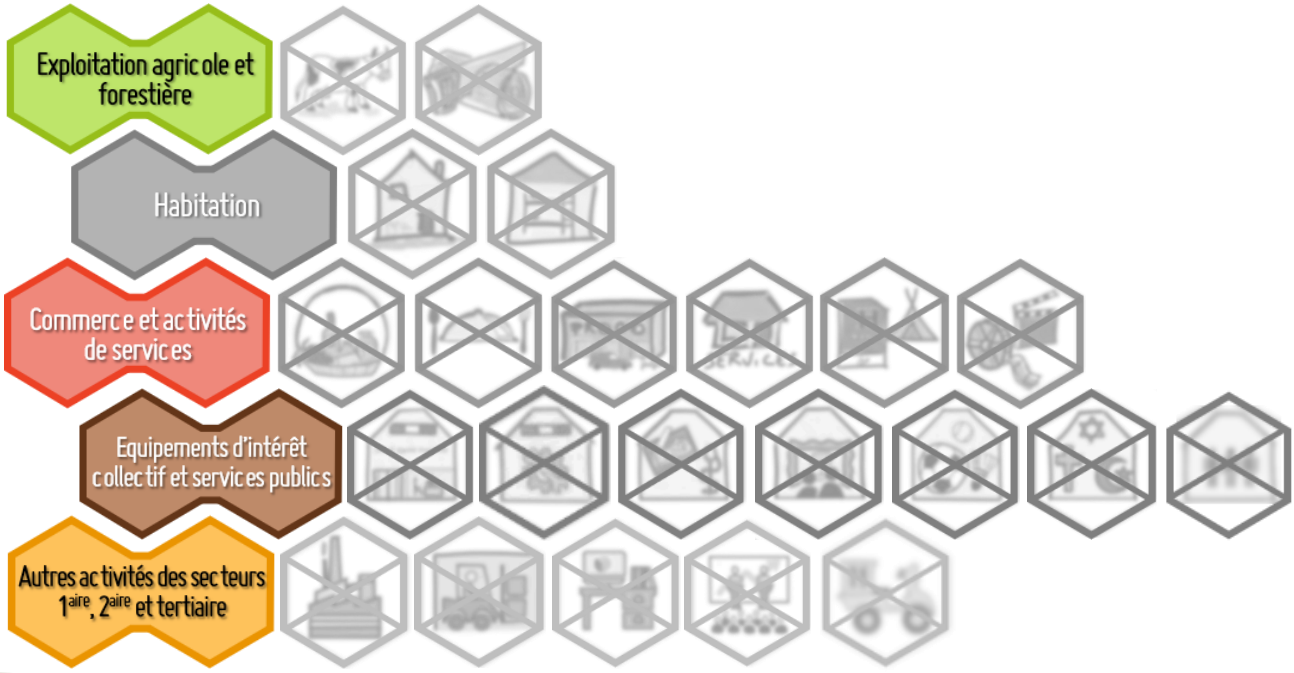
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nds** correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-26 et R 121-4 du code de l'urbanisme).

Ce secteur a vocation à être strictement préservé.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Nds

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus sous conditions au présent paragraphe,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
    - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - création de plans d'eau,
    - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
    - remblaiement ou comblement de zones humides,

  sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2, ainsi que :
- la construction d'éoliennes, de champs photovoltaïques ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus ci-après et énumérés parmi les activités usages et affectations du sol autorisées sous conditions.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et 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

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

/

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- En application du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les conditions prévues à l'article L121-24 du code de l'urbanisme les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et pour les 4 premières puces ci-après que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
    - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la

faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
  - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
  - Sur la partie maritime, les zones de mouillage (aménagement et entretien) soumises à leur règlementation spécifique.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

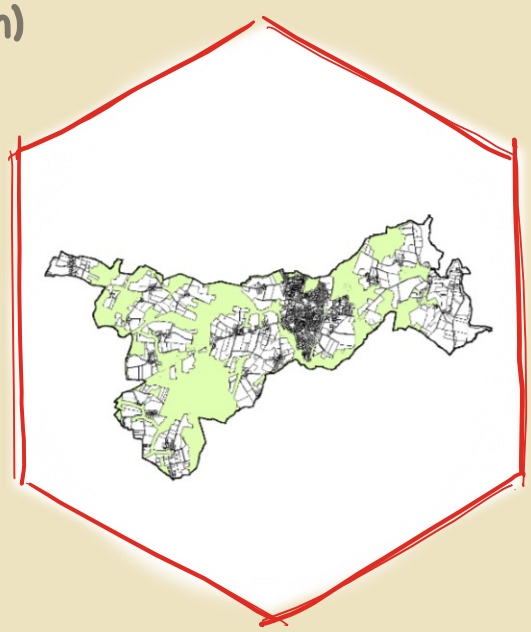
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Na

Définition (extrait du rapport de présentation)

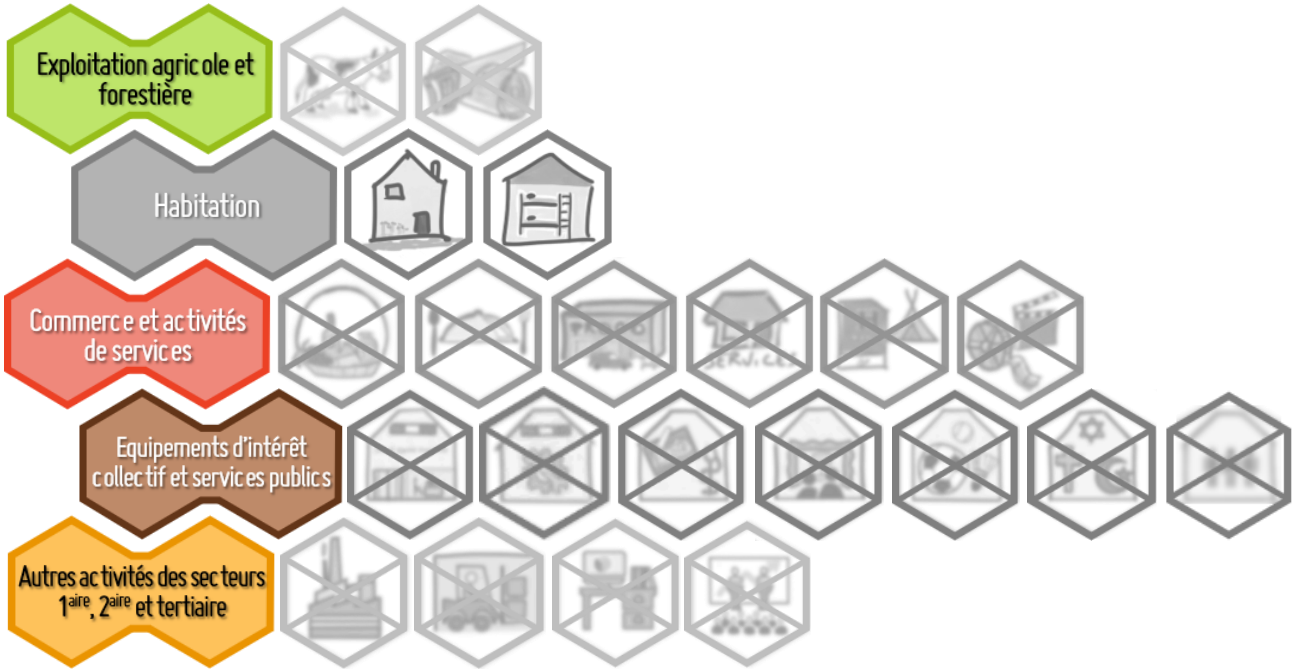
Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.
Les changements de destinations y sont possibles.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Na

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Tout projet qui par sa dimension est de nature à remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation identifiée au SCOT pourra être refusé.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- 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.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

ar ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol de la construction, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ; Pour les constructions antérieures à la loi Littoral, l'emprise à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986), tandis que pour les constructions postérieures à la promulgation de la loi Littoral l'emprise à considérer est celle existante à sa construction (autorisation d'urbanisme initiale).

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
    - qu'elle soit accolée à la construction principale ou qu'elle n'excède pas 15 m d'éloignement de la construction principale (entre points les plus proches)
    - que son emprise au sol n'excède pas 25m²
    - que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Par ailleurs, il est rappelé qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016 considère une piscine détachée de la construction et non couverte comme étant l'extension d'une construction à usage d'habitation, dès lors que la plage est contigüe à la construction principale et forme avec un ensemble architectural. Dans ce cas, la piscine sera instruite sur la base des règles définies dans le présent article 4 pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 8m50.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les bardages de pignons en ardoise ne sont possibles qu'à l'occasion de rénovations thermiques des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, et uniquement sur la pointe.

Toitures

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
    - Muret enduit sur tous côtés ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
    - Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique
- En limites séparatives :
    - La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.
    - Les murs non enduits sur tous côtés mais destinés à l'être, les palplanches, les plaques de béton moulé ne sont pas autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif…), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ni

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ni (STECAL) correspond à l'emprise de deux entreprises historiquement implantées au carrefour de la RD33 et de la route de Lesteno, et est destiné à permettre l'extension des bâtiments des entreprises mécaniques qui y sont implantées.

Ce secteur a vocation à développer des activités économiques, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ni

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception de l'industrie.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'industrie, à condition d'être réalisé en extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU, et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'extension des constructions existantes est limitée à 50%, utilisable en une ou plusieurs fois ; Pour les constructions antérieures à la loi Littoral, l'emprise à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986), tandis que pour les constructions postérieures à la promulgation de la loi Littoral l'emprise à considérer est celle existante à sa construction (autorisation d'urbanisme initiale).

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle des bâtiments pré-existants. Les extensions pourront ainsi atteindre la hauteur des bâtiments pré-existants.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

Les extensions des constructions existantes pourront atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouxté ou étendu.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative. La hauteur de la clôture s'entend soutènement compris.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Ne

Définition (extrait du rapport de présentation)

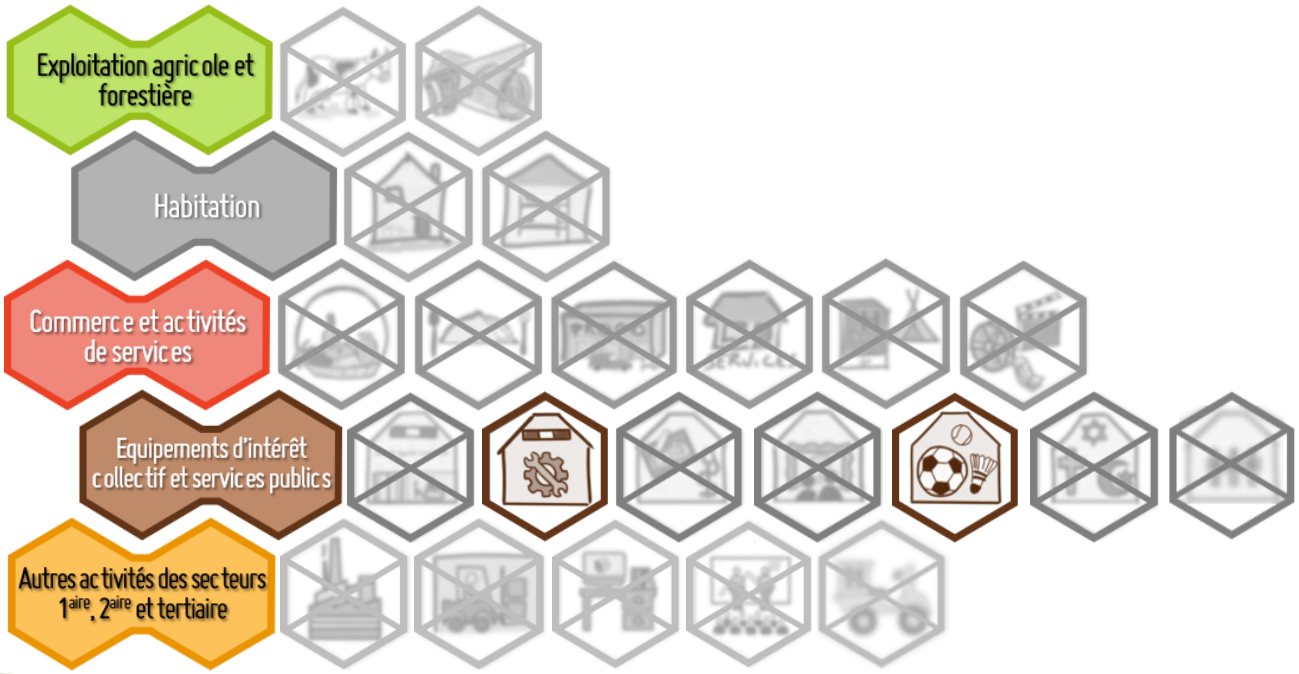
Le **secteur Ne** correspond à un espace semi-naturel situé au contact de la zone d'activités de Bellevue.



Ce secteur a vocation à :

- Permettre la valorisation de la biodiversité ;
- Permettre l'accueil de scolaires et la réalisation d'actions pédagogiques.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ne

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, et de plus d'une caravane sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas comprendre de constructions (seuls les aménagements sont autorisés).

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions des équipements sportifs ne peut excéder 7m au point le plus haut. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 31.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 35.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 36.

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR

À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)

FEUILLAGE CADUC	Intérêt décoratif
Arbre à faisans	juin → octobre
Aronie à feuilles d'arbousier	mai → juin
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	décembre → mars
Cognassier du Japon	février → avril
Cornouiller à bois jaune	mai → juin
Deutzia "Rosealind"	mai → juillet
Lilas "Dark Purple"	printemps & fin d'été
Mauve en arbre "Barnsley"	juillet → octobre
Physocarpe à feuilles d'Obier	mai → juin
Seringat ou Jasmin des poètes	juin
Spirée Van Houttei	mai → juin
Symphorine ou arbre aux perles	juin → octobre
Viorne "Pop Corn"	mai → juin
Weigélie "Red Prince"	juin → juillet

Couleur des fleurs ou des baies

Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies

FEUILLAGE PERSISTANT	Intérêt décoratif
Arbre au poivre	août → septembre
Épine-vinette de Darwin	avril → juin
Eriostemon myoporoides	novembre → mars
Goyavier du Brésil	juillet → septembre
Grévillier à feuilles de Genévrier	mai → août
Laurier tin "Lisarose"	novembre → mars
Nerprun "Variegatus"	avril-mai
Oranger du Mexique	printemps & fin d'été
Osmanthe 3 couleurs	septembre-octobre
Pittospore du Japon "Gold Star"	-
Rince-bouteille	mai → juin
Troène "Lemon and Lime"	juillet

FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT	Intérêt décoratif
Abélia "Edouard Goucher"	juin → octobre
Epine-vinette pourpre	mai
Genêt de Porlock	avril-mai
Troène "Musli"	juin → juillet



Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

L'Ail à tige triquètre (Allium triquetrum)

L'Azolle Fausse fougère (Azolla filiculoides Lam.)

Le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)

Le Bident à fruits noirs (Bidens frondosa)

Les Griffes de sorcière (Carpobrotus sp.)

L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)

La Crassule de Helm (Crassula helmsii)

L'Egérie dense (Egeria densa Planch.)

L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (Hydrocotyle ranunculoides L.f.)

La Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)

Le Grand lagarosiphon (Lagarosiphon major)

La Gesse à larges feuilles (Lathyrus latifolius L.)

Le Laurier sauce (Laurus nobilis L.)

La Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta Kunth)

Les Jussies (Ludwigia sp.)

Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

La Paspale à deux épis (Paspalum distichum L.)

Les Grandes Renouées (Reynoutria et Polygonum)

Le Laurier cerise ou laurier Palme (Prunus laurocerasus)

Le Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)

La Cinéraire maritime (Senecio cineraria DC.)

La Spartine à feuilles alternes (Spartina alterniflora)

La Spartine anglaise (Spartina x townsendii)

Deux arrêtés préfectoraux sont aujourd'hui en vigueur dans le département :

- L'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambroisie et la berce du Caucase, qui prescrit le signalement et la destruction de ces plantes
- L'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive allergisante présente sur le territoire breton.

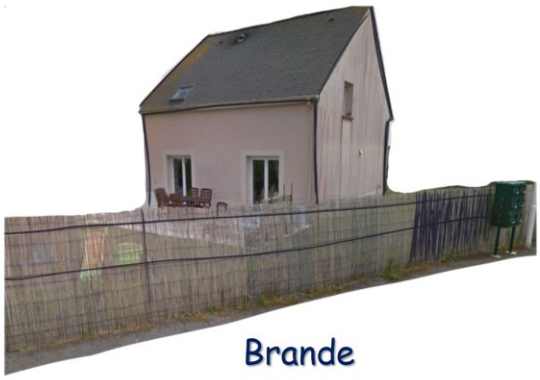
Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	*Nom scientifique selon TAXREF v7*	Nom vernaculaire
Acacia dealbata Link	*Acacia dealbata* Link	Mimosa d'hiver
Acer pseudoplatanus L.	*Acer pseudoplatanus* L.	Erable sycomore
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon
Ambrosia artemisiifolia L.	*Ambrosia artemisiifolia* L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
Anthemis maritima L.	*Anthemis maritima* L.	Anthémis maritime
Buddleja davidii Franch.	*Buddleja davidii* Franch.	Arbre à papillon
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
Cornus sericea L.	*Cornus sericea* L.	Cornouiller soyeux
Cotoneaster franchetii D.Bois	*Cotoneaster franchetii* Bois	Cotoneaster de Franchet
Cotoneaster horizontalis Decne.	*Cotoneaster horizontalis* Decne.	Cotonéaster horizontale
Cotoneaster simonsii Baker	*Cotoneaster simonsii* Baker	Cotonéaster de Simons
Cotoneaster x watereri Exell	*Cotoneaster x watereri* Exell	-
Cotula coronopifolia L.	*Cotula coronopifolia* L.	Cotule pied-de-corbeau
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.	*Crocosmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
Cuscuta australis R.Br.	*Cuscuta scandens* Brot.	Cuscute australe
Cyperus esculentus L.	*Cyperus esculentus* L.	Souchet comenstible
Datura stramonium L. subsp. stramonium	*Datura stramonium* L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
Elaeagnus angustifolia L.	*Elaeagnus angustifolia* L.	Olivier de Bohême
Elaeagnus x submacrophylla Servett.	*Elaeagnus x submacrophylla* Servett.	Chalef de Ebbing
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	*Elodea nuttalii* (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites
Epilobium adenocaulon Hausskn.	*Epilobium ciliatum* Raf.	Epilobe cilié
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier	Berce du Caucase
Impatiens balfouri Hook.f.	*Impatiens balfouri* Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
Lindernia dubia (L.) Pennell	*Lindernia dubia* (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
Lobularia maritima (L.) Desv.	*Lobularia maritima* (L.) Desv.	Alysson maritime
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	*Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	*Petasites pyrenaicus* (L.) G.López	Pétasite odorant
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*	*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
Pyracantha coccinea M.Roem.	*Pyracantha coccinea* M.Roem.	Buisson ardent
Robinia pseudoacacia L.	*Robinia pseudoacacia* L.	Robinier faux-acacia
Rosa rugosa Thunb.	*Rosa rugosa* Thunb.	Rosier rugueux
Senecio inaequidens DC.	*Senecio inaequidens* DC.	Séneçon du Cap
Yucca gloriosa L.	*Yucca gloriosa* L.	Yucca glorieux

Annexe : Règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal

Cas de figures	Critères/Note	Propositions
Haies située en trame bleue	• Ripisylve • Haie situées en ceinture de bas fond ou vallon	**Interdiction totale d'arasement**
Haies anti-érosives	Haies situées jouant un rôle antiérosif : • Perpendiculaire à la pente, • présentant un angle d'infiltration	**Compensation à 100 %** Priorité des mesures compensatoires pour **supprimer les points noirs** : brèche dans talus, effondrement, suppression des fuites latérales… Compensation sur le même versant
Haies en trame verte	Connexion à un ou plusieurs éléments de la trame verte (bois, haie, talus,…)	**Compensation à 100 %** **Priorité des mesures compensatoires pour reconnecter des éléments entre eux**
Haies favorables à la biodiversité	• Présence de l'ensemble des strates (arborée, arbustive, herbacée) • Couverture ligneuse continue	**Compensation à 100 %** **Par plantation ou regarnissage**
Haies en bordure de réseau viaire		**Interdiction de changement d'affectation sauf projet de desserte et création d'accès** **=> mesures compensatoires adaptées.**
Haies en interface bâti	• Peuplement de qualité (Futaie, TSF, couverture ligneuse continue) • Peuplement d'avenir (strate arbustive de qualité, confère rôle éco)	**Interdiction de changement d'affectation sauf projet urbain ou d'extension de bâtiment agricole** **-> compensation recherchant les 100%**
	Autre type (haie basse, ornementale, de mauvaise qualité)	**Autorisation sans compensation**
Haies en proximité immédiate d'éléments patrimoniaux	Proximité de 100m au patrimoine bâti et petit patrimoine (chapelles, manoirs, fontaines, lavoirs)	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site**
Haies en bordure des chemins	Chemins de randonnées	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site**
	Chemins creux (cf recensement)	**Interdiction de changement d'affectation** **(cf protection des chemins creux)**
Haies à strate arbustive d'avenir	• Strate ligneuse continue • Au moins 50% d'essences d'avenir (merisier, chêne, hêtre, châtaigner)	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site avec des essences à potentiel égal**
Haies à strate arborée qualité Bois d'œuvre	strate arborée de qualité	**Reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans** **Valorisation économique des BO**

Annexe : quelques éléments de définition des clôtures



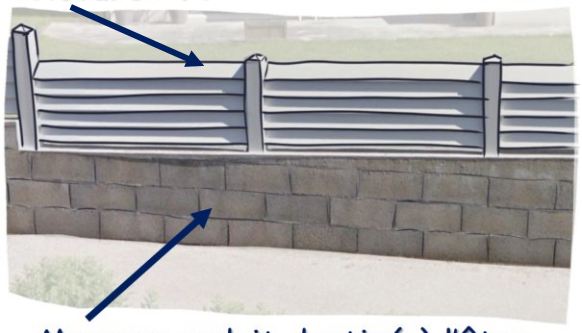
Brande



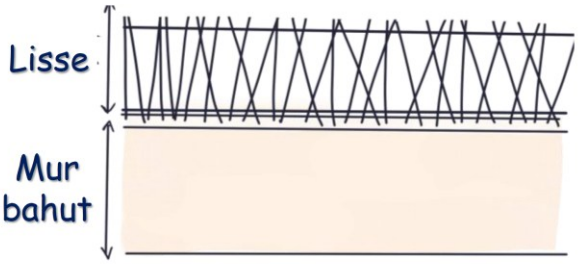
Brise-vue textile



Plaques de béton moulé









Palplanche en bois

Annexe : Submersion marine

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en oeuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné**.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**[1] et les **zones d'aléa moyen**[2] ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »[3]).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
   - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
   - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
   - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les **zones submersibles,** quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont **interdits**, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explication des cartes :

1 - la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC)+20 cm

2 - la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau [NMC+20 cm]

3 - la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau [NMC+20 cm]

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
   - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
   - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :
  - *1er niveau plancher à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en créant un vide sanitaire ;
  - *pièces de sommeil à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,…) ;
  - *niveau refuge à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,…) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote [NMC + 0,40 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMC + 0,80 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

<table>
<tr><th>Projet</th><th>Zone d'aléa fort et
zone de dissipation d'énergie</th><th>Zone d'aléa moyen</th><th>Zone d'aléa liée
au changement climatique</th></tr>
<tr><td>Création d'une habitation individuelle ou collective</td><td>Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.</td><td>Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés.
On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.</td><td rowspan="3">Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique.
On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote [NMC + 0,80 m] et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Extension d'une maison d'habitation</td><td>Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante (emprise au sol limitée à 50 m²) et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives (cf. ci-dessous), afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.</td><td>Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] ou à défaut demander la création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible. On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote [NMC + 0,40 m], lorsque le 1er niveau de plancher n'atteint pas cette cote. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.</td></tr>
</table>

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote [NMC + 0,80 m] et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit à augmenter ni le nombre de personnes exposées, ni les biens exposés a priori.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de certaines dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.

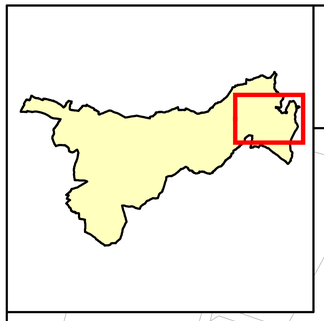
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompiers	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.		Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisirs possédant une mezzanine à la cote NMC + 0,40 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment actuel ne possède aucun niveau refuge. En effet cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes à mobilité réduite. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote [NMC + 0.80 m] (et non [NMC + 0,40 m] habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,80 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vente de vêtements, …)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote [NMC + 0,40 m] (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet..		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Mise en place de mobil-homes dans un camping / extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il expose de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote [NMC + 0,80 m] lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera opportunément informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribue à créer un lieu « piège » en cas de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote [NMC + 0,80 m] et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribue pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Merlevenez



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

Evénement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.90 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Merlevenez")

N
W E
S

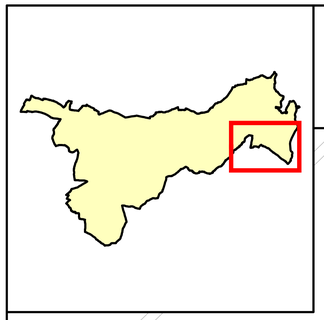
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer
Morbihan

0 25 50 100
Mètres

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Merlevenez



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

Evénement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.90 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Merlevenez")

N
W E
S

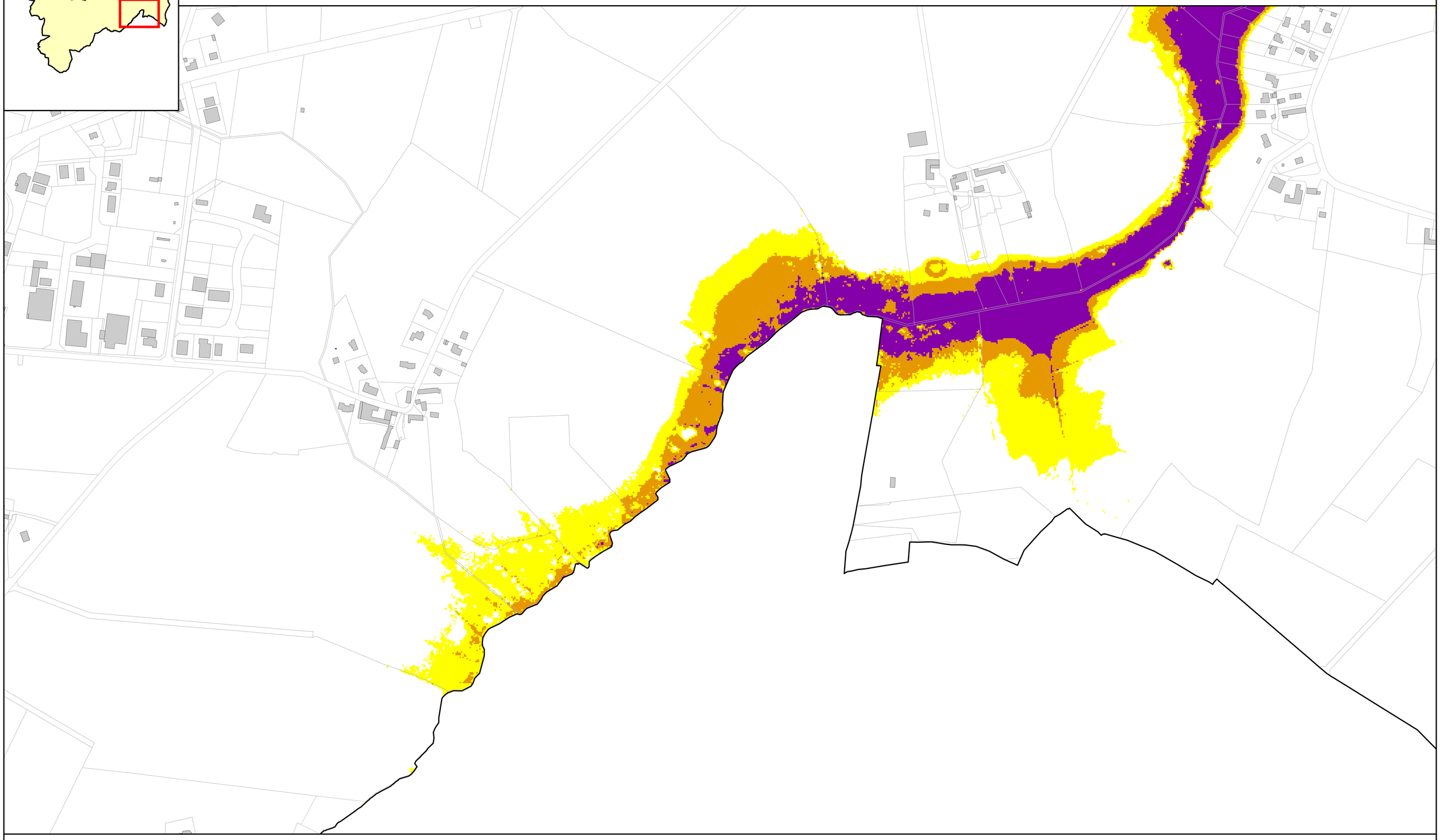
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer
Morbihan

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Merlevenez



Aléa centennal + 60 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment

Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : 3.90 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Merlevenez")

N W E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011