

Département du Morbihan
Commune d'Arzon



PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°3

Dossier d'Approbation

Pièce n°5 : Règlement écrit

Elaboration du PLU	Approuvé le 19 janvier 2015
Modification n°1 du PLU	Approuvé le 19 octobre 2015
Modification n°2 du PLU	Approuvé le 16 septembre 2019
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU	Approuvé le 25 novembre 2019
Modification n°3 du PLU	Approuvé le 29 avril 2021

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. ADAPTATIONS MINEURES.....	7
5. DEFINITIONS.....	7
6. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER.....	9
7. OUVRAGES SPECIFIQUES.....	9
8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	10
9. ESPACES BOISES.....	10
10. ZONES HUMIDES.....	11
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES	11
12. CONES DE VUE.....	11
13. CLOTURES.....	12
14. PERMIS DE DEMOLIR	12
15. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT.....	12
16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	12
17. SUBMERSION MARINE.....	13
18. PRISE EN COMPTE DU RISQUE ARGILE.....	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	16
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB	26
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI	37
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL.....	43
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT	50
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP	56
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	63
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU	75
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	82
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	92
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	94
ANNEXES.....	106
ANNEXE N° 1 : STATIONNEMENTS.....	108
ANNEXE N° 2 : PATRIMOINE	114
ANNEXES N° 3 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE	138
ANNEXE N° 4 : ACTIVITES RELATIVES AU CAMPING	175
ANNEXE N° 5 : GUIDE D’EVALUATION DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES ZONES AU	177
ANNEXE N° 6 : CAHIER DES CHARGES ZAC DU REDO III	181
ANNEXE N°7 : LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE	216
ANNEXE N°8 : RISQUE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES.....	217

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

a. 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 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme : Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

b. 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 "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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 zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- Le Plan de prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan

Le PPRL de Rhuys et de Damgan a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 décembre 2014. Il est annexé en tant que servitude au Plan Local d'Urbanisme (plan et règlement). Les terrains situés dans les zones d'aléas du PPRL seront soumis aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions du PPRL.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du .26.01.2007,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du 31.05.76,
- La délibération du Conseil Municipal fixant les périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- La délibération du Conseil Municipal prise pour l'instauration de la déclaration préalable relative à l'édification de clôtures sur le périmètre de la commune,
- du périmètre de la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral du 5 juin 2013.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1 AU immédiatement constructibles, suivant les orientations d'aménagement prévues au présent PLU,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y compris celles nécessaires aux activités spécifiques du Golf de Kervers et de l'ESAT du Moulin Vert, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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

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

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures 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.

5. DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

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

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

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

c. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives : les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

d. Dépendances, annexes et extensions :

Une **dépendance** est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Une **annexe** ou une **extension** est une construction accolée à la construction principale.

e. Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme pour ce qui concerne le champ d'application de l'autorisation d'urbanisme.

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

f. Façade principale

La façade principale est la façade du bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale ou la façade sur rue, tournée et vue de la voie publique.

f. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

g. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

h Logements sociaux et logements abordables

Le logement social : Il s'agit des logements bénéficiant des dispositifs suivants : prêt locatif social (PLS) pour le parc institutionnel, prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif Aidé d'intégration (PLAI).

Le logement abordable : il s'agit uniquement du logement en accession à la propriété. C'est donc de l'accession abordable. La définition pour le logement abordable est classique : son coût doit être inférieur au prix du marché. Il peut comprendre les logements bénéficiant du dispositif PSLA ou commercialisés à un prix au m² inférieur ou égal aux seuils définis dans le PLH de l'agglomération.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-III-2ème et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

7. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, ..

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

9. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme) :
 - Dans le périmètre du Site Inscrit du Golfe du Morbihan,
 - Dans le périmètre du Site Inscrit des hameaux de Tumiach, du Net et de Kerver,
 - Dans le périmètre du Site Classé du Littoral de Kerver-Kerjouanno
 - Dans le périmètre des 500m de la servitude Monuments Historiques.

10. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement et dans le code de l'Urbanisme, 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 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.
- Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
- Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

12. CONES DE VUE

Toutes nouvelles constructions ou plantations susceptibles de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1m du sol de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue localisé aux documents graphiques.

13. CLOTURES

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

14. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans :

- les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal,
- les secteurs dont le périmètre a été délimité au titre du R 421-28 du code de l'urbanisme,
- les travaux portant sur les éléments de paysage mentionnés au L 123-1-5-III-2^{ème} du code de l'urbanisme.

15. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur voie ou emprise publique et non aux parcelles de «second rang». Une parcelle de « second rang » est une parcelle séparée de la voie publique par une autre parcelle avec ou sans accès sur la voie publique.

En application de l'article L 111 .1.4, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

17. SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Dans ces secteurs s'applique le règlement du PPRL de Rhuys et de Damgan approuvé par arrêté préfectoral du 4 décembre 2014. Il est annexé en tant que servitude au Plan Local d'Urbanisme (plan et règlement).

Les terrains situés dans les zones d'aléas du PPRL seront soumis aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions du PPRL.

18. PRISE EN COMPTE DU RISQUE ARGILE

Le territoire est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles ». La carte des zones exposées à ce risque est annexée (annexe n°8) au présent règlement.

Au sein des zones concernées, les vendeurs de parcelles non bâties constructibles seront tenus de fournir une étude géotechnique du sol sur les parcelles localisées en aléa moyen et fort aux acquéreurs. Ce rapport contiendra les préconisations techniques pour les nouvelles constructions. La durée de validité de l'étude est de 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre bourg et à Port Navalo.
- **Uab** correspondant aux écarts anciens présentant une certaine importance et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés. Il s'agit du Monténo, de Kercouedo, de Lenn Vihan, de Kerjouanno, de Tumiach, de Porh Neze, de Béninze, de Kerners, Labert et de Bernon.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que ces aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Sur le linéaire inscrit au plan de zonage sur la Rade de Port Navalo et sur le centre bourg, le changement de destination des commerces situés en RDC en une autre destination que commerce est interdit.

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

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2. Pour les opérations comprenant 4 logements et plus, intégrées dans le périmètre l'OAP thématique Mixité sociale tel que délimité sur la cartographie de la pièce 3 du PLU il est exigé, sur l'emprise foncière :

- pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements sociaux et/ou abordables
- pour les opérations d'habitat collectif à l'exception des résidences senior, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements sociaux et/ou abordables.

En secteur Uaa:

Dans le périmètre l'OAP thématique densité urbaine tel que délimité sur la cartographie de la pièce 3 du PLU, la construction de logements sur des terrains de 500 m² et plus, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, est conditionnée à la réalisation de 1 logement minimum par tranche de 250m² de surface de terrain.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter, outre les prescriptions du présent règlement, les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

II - Accès

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

La desserte d'une propriété subdivisée doit être prioritairement assurée par l'entrée préexistante

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, la gestion quantitative des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sur ces zones, pour toute construction nouvelle et pour toute extension de plus de 20 m², avant rejet au réseau public.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur Uaa :

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

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

En secteur Uab :

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment mesurée à l'égout ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut,
- à l'acrotère (pour les constructions de liaisons entre deux volumes bâtis et les extensions mineures mentionnées à l'article Ua 11),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE (pour les constructions de liaisons et les extensions mineures)
Uaa	Centre-bourg : 9 m en cas de réalisation de surface commerciale en rez de chaussée, 8 m dans les autres cas	14 m en cas de réalisation de surface commerciale en rez de chaussée, 13 m dans les autres cas	9 m en cas de réalisation de surface commerciale en rez de chaussée, 8 m dans les autres cas
	Port Navalo : 9 mètres	Port Navalo : 14 mètres	Port Navalo : 9 mètres
Uab	5 mètres	10 mètres	5 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du présent PLU au titre du L 123-1-5-III-2^{ème} du code de l'urbanisme, conformément à la légende, les travaux sur le patrimoine bâti s'inspireront des recommandations de l'annexe 2 (annexe architecturale).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.(cf. article R111.21 du code de l'urbanisme).

En zone Ua et UAb les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Restauration des bâtiments existants

La réutilisation de bâtiments présentant un caractère architectural de qualité devra respecter au maximum le bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.)

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non) celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

Construction nouvelle

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du secteur.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées au vu du bâti environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets, seront judicieusement plantés afin d'assurer une bonne intégration de la construction

Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

Les abris de jardin seront réalisés sous forme d'appentis monopente, en bois posé à lames verticales, assurant une patine grise ou recouvert d'une peinture foncée, ou en pierre. Les abris de jardins doivent avant tout s'implanter avec discrétion dans le jardin, en arrière des constructions, non visibles de l'espace public, sauf justification spécifique liée à la configuration des lieux.

Toitures

Les toitures en ardoise doivent être privilégiées. Les toitures utilisant d'autres matériaux doivent s'intégrer avec le bâti existant.

Les bardages en ardoise sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les extensions mineures et les constructions de liaisons entre deux volumes bâtis ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.

Matériaux de façade

Les matériaux de façade seront en harmonie avec les matériaux existants. Les systèmes de vêtements isolants sous réserve d'une bonne intégration, peuvent être tolérés.

Sont interdits : les enduits plastiques, toute imitation de matériaux : faux pans de bois, fausse pierre...

Les enduits ciments seront soit teintés dans la masse soit peints. Leur couleur devra s'intégrer avec le bâti environnant.

Les constructions en tôle sont interdites.

Lucarnes et châssis de toit

Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.

Les châssis ou lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture. Les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits.

Les châssis de toit seront obligatoirement encastrés, leur taille devra être adaptée à la toiture concernée (maximum 78 x 98 cm de haut).

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits en co-visibilité avec les monuments historiques.

Disposition pour les bâtiments en front de mer les châssis de toit sont interdits en co-visibilité avec la mer.

Sous réserve d'une bonne insertion une verrière (de type atelier d'artiste) peut être autorisée dans le plan versant d'ardoise. Elle sera traitée dans la teinte du matériau de couverture.

Menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront être en accord avec l'ambiance architecturale du site. Ne seront autorisés que le bois et le métal. Les volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires groupés, intégrés à la toiture est autorisée, s'ils sont non visibles de l'espace public, à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés (exemple pour la toiture ardoise).

Une tolérance sera admise pour des panneaux chauffe-eau solaire visibles de l'espace public, s'ils s'intègrent bien dans la toiture.

Disposition pour les bâtiments en front de mer les panneaux solaires sont interdits en co-visibilité avec la mer.

Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation ou de chauffage seront implantés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrières.

Les coffrets et compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés aux constructions ou clôtures de façon à en réduire l'impact.

Clôtures :

La clôture participe à la qualité des lieux. Elle participe à la mise en relation des bâtiments avec leur environnement, assurant la transition entre l'espace privé et l'espace public. La clôture peut aider également à mieux intégrer dans leur environnement des bâtiments de grande échelle, tels que les équipements, les immeubles de logements, les zones d'activités ou même les pavillons de moindre qualité architecturale.

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, talus naturel, murs de pierre, grilles à valeur patrimoniale ...), doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Sont interdits : les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les clôtures en matériaux d'aspect PVC, les palplanches, les toiles ou films plastiques ou non, les bâches plastiques, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les grillages soudés en panneaux rigides et les soubassements en béton les accompagnant, les brandes ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

En cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée :

- Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite en bois ou métal.
- Soit d'éléments en bois ou métal ajourés en vue droite sur toute la hauteur.
- Soit d'un grillage simple de couleur foncée doublée d'une haie d'essences locales et variées, ou agrémenté de plantes grimpantes.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Les portails et portillons devront, par leur composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

Les coffrets de réseaux divers, boîtes aux lettres devront être intégrés ou regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité des clôtures

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public
La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour le secteur de linéaire bâti de Port Navalo (correspondant au même linéaire que le linéaire de préservation des commerces tel porté sur le document graphique) : Aucune place de stationnement n'est imposée

Pour les autres secteurs, l'annexe 1 du règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant une infiltration des eaux de pluies (stabilisés, gazon...) et structurer ces espaces avec des plantations.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour 4 places de stationnement, quelle que soit leur superficie.

Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre, les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.

Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

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

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées.

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés allées réservées aux piétons et cyclistes, aires de jeux doivent représenter 10% du terrain d'assiette des opérations de plus de 5 logements

Les plantes à caractère invasif sont à proscrire (cf Annexe n°8).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs : Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubdm, Ubf, Ubg, Ubl et Ubm.

- **Uba**, secteur mixte à dominante résidentielle proche du centre bourg et à densité forte,
- **Uba1**, secteur mixte à dominante résidentielle à densité moyenne
- **Uba2**, secteur mixte à dominante résidentielle à densité faible
- **Ubaco**, secteur côtier mixte à dominante résidentielle en premier front bâti sur la mer à densité faible.
- **Ubb**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à dominante résidentielle et à densité moyenne
- **Ubb1**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à dominante résidentielle et à densité faible
- **Ubc1**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à vocation résidentielle et touristique, situé près du port
- **Ubc2**, secteur des quais du Port du Crouesty à vocation touristique réservé aux terrasses commerciales.
- **Ubc3**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à vocation touristique et commerciale, situé en bordure des rues de Len Vihan et du Commandant Charcot.
- **Ubd**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à forte densité. Une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (6 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)
- **Ubdm**, secteur de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty d'installation pour la mise en valeur du site du Petit mont
- **Ubd1**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à forte densité, en cas de dépassement de CES, seule une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (9 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)
- **Ubf**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à très faible densité
- **Ubg**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à faible densité
- **Ubl**, secteur à vocation de loisirs et sports
- **Ubm**, secteur mixte à dominante habitat de densité forte

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni

bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs de la zone Ub :

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardin de plus de 9m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur.

La réalisation de sous-sols est interdite dans les secteurs à risque d'inondation

Toute construction ou extension est interdite dans la zone non aedificandi de la trame portée au document graphique (Monteno, Nerbondic, Beg Arvor et parcelles identifiées en tant que corridor écologique (c) secteur de Kerners).

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

En tous secteurs de la zone Ub :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

En secteur Uba, Ubm :

La construction de logements sur des terrains de 500 m² et plus, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, est conditionnée à la réalisation de 1 logement minimum par tranche de 250m² de surface de terrain.

En secteur Uba, Ubm :

Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements sociaux et/ou abordables
- pour les opérations d'habitat collectif à l'exception des résidences senior, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements sociaux et/ou abordables.

En secteur Ubd :

Sont autorisés une extension ou un abri de jardin (6 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant).

En secteur Ubc3 :

Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de réserver un minimum de 50% de l'emprise au sol autorisée à des activités commerciales et/ou touristiques.

En secteur Ubl :

Les constructions et installations ne sont autorisées que sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- par les services de la Communauté d'Agglomération, s'agissant du ramassage des ordures ménagères.
- par les services de secours et d'incendie, s'agissant de la prévention incendie

Ces voies doivent permettre à leur extrémité le demi-tour des véhicules concernés. Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé ; des zones de collecte des conteneurs ménagers sont alors aménagés en entrée d'impasse.

II - Accès

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

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

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

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

La desserte d'une propriété subdivisée doit être prioritairement assurée par l'entrée préexistante.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les servitudes le long du littoral et sentiers touristiques

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation d'imperméabilisation dans les conditions suivantes :

	Coefficient maximum d'imperméabilisation	Echelle d'application	Gestion quantitative des eaux pluviales
Uba	Le débit de fuite ne pourra être augmenté. Les volumes d'eau pluviale issus des opérations réalisées dans le secteur Uba devront être gérés à la parcelle pour toute construction nouvelle ou extension supérieur à 20m².		parcelle
Uba1	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp (coefficient imperméabilisation)
Uba2	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubaco	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubb	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubb1	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubc1	+ 10% de l'actuel	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubc2	+ 10% de l'actuel	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubc3	10%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubd	40%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubd1	40%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubdm	15%	zone	Aucune si respect Cimp
Ubf	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubg	30%	parcelle	Aucune si respect Cimp
Ubl	30%	zone	Aucune si respect Cimp
Ubm	40%	zone	Aucune si respect Cimp

En cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation, la mise en œuvre d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales sera exigée à la parcelle ou secteur suivant le zonage avant rejet au réseau public.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U, tout ou partie de la façade principale de la construction doit être implantée à un minimum de 2 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant), à l'exception du garage dont le recul ne peut être inférieur à 5m de l'alignement lorsque l'accès se fait directement par la voie.

Cette règle :

- ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

En secteurs Ubb et Ubb1 (hameau du Greuh et du Saihent) :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

En secteur UBdm :

La construction doit être implantée à minimum 5 m de la limite des voies et emprises publiques.

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

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du dit bâtiment mesuré à l'égout ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 1.90m.

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

En secteur Ubb et Ubb1 :

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit à 5 mètres des limites séparatives. Toutefois les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives en fond de parcelle.

En secteur Ubaco :

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : extension d'un bâtiment déjà implanté à moins de 5 mètres de la limite séparative ou en limite séparative : l'extension devra être édifiée avec un retrait au moins égal à celui du bâtiment existant dans son prolongement.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
Uba	40%
Uba1	30%
Uba2	20%
Ubaco	20%
Ubb	30%
Ubb1	20%
Ubd	20%
Ubdm	20%
Ubf	10%
Ubg	15%
Ubl	Non réglementé
Ubm	50%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans le secteur Ubc3, l'emprise au sol maximum des constructions et installations (et notamment les stationnements aériens) ne peut excéder 50%.

En secteurs Uba2 et Ubaco :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU et dont le coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU est supérieur ou égal aux règles énoncées ci-dessus, l'extension mesurée de la construction existante est autorisée dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

En secteur Ubc1 :

L'emprise au sol se limitera à l'emprise des constructions existantes telles que figurant au document graphique, à l'exception des locaux techniques dont la réalisation est indispensable à l'occupation de la zone.

En secteur Ubc2 :

L'emprise au sol se limitera à l'emprise du zonage Ubc2 tel que défini sur le règlement graphique du PLU.

En secteur Ubd :

Sont autorisés une extension ou un abri de jardin (6 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)

En secteur Ubd1 :

Secteurs résidentiels à forte densité, en cas de dépassement de CES, seule une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (9 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En tout secteur de la zone Ub :

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

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors éléments techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, à l'acrotère ou à l'égout du toit, est fixée comme suit :

Secteurs	Faîtage	Acrotère ou égout du toit	Attique*
Uba	9m	6m	9m
Uba1	9m	6m	9m
Uba2	8m	4m	7m
Ubaco	8m	4m	non autorisé
Ubb	7m	3.5m	non autorisé
Ubb1	7m	3.5m	non autorisé
Ubc1	14.5m	11m	14,5
Ubc2	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas la hauteur du plancher du 1 ^{er} niveau du plancher sur lequel elles s'appuient		non autorisé
Ubc3	14.5m	11m	11m
Ubd		4.70m	non autorisé
Ubdm	8m	4m	non autorisé
Ubf	8m	4m	non autorisé
Ubg	8m	4m	non autorisé
Ubl	Sans objet		
Ubm	Hors éléments techniques, la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 15.50 et 11.50m à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'attique* est fixée à 15.50m et 12.50 à l'acrotère.		

**Attique: étage supérieur d'un édifice en toit terrasse construit en retrait de la façade d'au moins 1m.*

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Il ne pourra être réalisé plus d'un niveau habitable dans les combles.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du présent PLU au titre du L 123-1-5-III-2^{ème} du code de l'urbanisme, conformément à la légende, les travaux sur le patrimoine bâti s'inspireront des recommandations de l'annexe 2 (annexe architecturale).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- Les constructions en tôle
- Les bardages de pignons de couleur sombre.
- Les enduits plastiques, toute imitation de matériaux, faux pans de bois, fausse pierre...

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des écarts anciens, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration dans l'environnement.

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets, seront judicieusement plantés afin d'assurer une bonne intégration de la construction.

Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

Les abris de jardin préfabriqués et petites constructions similaires, réalisés à l'aide de panneaux de tôle, de béton préfabriqués, ou de matériaux plastique sont prohibés. Ils doivent avant tout s'implanter avec discrétion dans le jardin, en arrière des constructions non visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité, les petites constructions visibles de l'espace public devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Clôtures

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, talus naturels, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

En cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures.

Afin de limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité et notamment sur les déplacements de la petite faune (mammifère, amphibiens, certains insectes) les clôtures devront présenter une certaine perméabilité. Ainsi les clôtures dont la partie inférieure est pleine (murs, murets, grillage à

maille fine) présenteront au niveau du sol au moins tous les 5 mètres des ouvertures de 15cmx15cm de taille minimum non grillagées.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite d'aspect bois ou métal.
- soit d'éléments en bois ou métal ajourés en vue droite sur toute leur hauteur
- soit d'un grillage simple de couleur foncée doublé d'une haie d'essences locales et variées, ou agrémenté de plantes grimpantes.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Les portails et portillons devront, par leur composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Pour les terrains identifiés par un C (corridor écologique) sur le plan de zonage (Nord du chemin de Pen er Houet, Sud de Kerners) :

Limitation de l'ensemble des clôtures à une hauteur de 80 cm si muret en pierre traditionnel sans jointolement, et à 1,2 m en cas de clôture grillagée si des passages minimum de 15 cm de haut sont aménagés en continuité à la base. Aucune autre forme de clôture n'est autorisée.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Ubc3, conformément aux règles figurant à l'article Ub9, les stationnements aériens seront intégrés dans le calcul de l'emprise au sol maximum des constructions.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront privilégier des matériaux moins « routiers » (stabilisés, gazon stabilisés..) et structurer ces espaces avec des plantations.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour 4 places de stationnement, quelle que soit leur superficie.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager.

Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre, les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.

Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

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

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

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

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les opérations comportant plus de .5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Dans le secteur Ubc3, les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :
- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les plantes à caractère invasif sont à proscrire (cf Annexe n°8).

Pour les terrains identifiés par un C (corridor écologique) sur le plan de zonage (Nord du chemin de Pen er Houet, Sud de Kerners) :

Aménagement paysager : les espaces non construits doivent comprendre en proportion équilibrée les trois strates arbres, arbustes et prairie ou pelouse afin de faciliter les transits et zones de protection contre les prédateurs

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Uia :

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

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

En secteur Uia :

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
- et que la surface de plancher affectée au logement n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

Le local de permanence (uniquement en l'absence de logement de fonction) destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²,

Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

II - Accès

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

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

La desserte d'une propriété subdivisée doit être prioritairement assurée par l'entrée préexistante

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a. Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b. Eaux pluviales

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

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

La mise en place d'un traitement spécifique adapté (hydrocarbures, graisses, boues, etc.) pourra être imposée afin de limiter les risques de diffusion des pollutions vers le milieu naturel.

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il n'est pas fixé de limitation du taux d'imperméabilisation. En revanche la gestion quantitative des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sur ces zones, pour toute construction nouvelle et pour toute extension de plus de 20 m², avant rejet au réseau public.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur Uia :

Le long des voies, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Dans la ZAC du REDO III :

Le long de la RD 780, l'implantation du bâti doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD.

L'implantation des constructions devra respecter le cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6)

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Dans la ZAC du REDO III :

L'implantation des constructions devra respecter le cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6)

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction autre que celles visées aux alinéas suivants est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'hôtel est fixée à :

- 9 mètres à l'égout de toiture
- 12 mètres au faîtage

Les constructions en l'attique sont autorisées dans le gabarit.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions et les clôtures pourront s'inspirer des prescriptions émises à l'annexe n°6.

Les constructions et les enseignes dans le secteur de la ZAC du Redo III doivent se conformer aux dispositions du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6).

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.50 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures dans le secteur de la ZAC du REDO III doivent se conformer aux dispositions du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6).

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

le stationnement dans le secteur de la ZAC du Redo III devra de surcroît se conformer aux dispositions du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6).

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces verts et plantations dans le secteur de la ZAC du REDO III doivent se conformer aux dispositions du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères établi à cet effet (annexe n°6).

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

La zone **U** est destinée aux constructions et installations à usage de loisirs, de tourisme, d'hôtellerie et de camping caravanning.

Elle comprend les secteurs :

- **U1** correspondant aux secteurs de centres de vacances et d'activités hôtelières et para hôtelières
- **U2** correspondant à un secteur dédié aux équipements de loisirs, sociaux éducatifs et culturels
- **U3** correspondant au camping de Port Sable accueillant des activités de camping, de loisirs, de sports
- **U4** correspondant au camping du Tindio accueillant des activités de camping et d'hébergement de plein air
- **U5** correspondant au camping de Bilouris accueillant des activités de camping et d'hébergement de plein air.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravanning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains

aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article U1-2,

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes en dehors des secteurs U3, U4 et U5,

L'ouverture de terrain aménagés pour les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs en dehors des secteurs U4 et U5.

Le stationnement de caravane isolée qu'elle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur en dehors des secteurs U3, U4 et U5.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteurs U3, U4 et U5 :

Hors espace urbanisé, dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Toute construction ou extension est interdite dans la zone non aedificandi de la trame portée au document graphique (parcelle identifiée en tant que corridor écologique (c) du camping du TINDIO

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services directement liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Ces constructions et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Dans le secteur U1 :

Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs.

Les installations et équipements de détente et de loisirs tels que piscine, parc de distraction...

Les aires de jeux et de sports si elles sont liées aux constructions et installations de loisirs

Les équipements collectifs à usage touristique, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs, culturels (salle polyvalente, terrains de jeux, parkings, dancings...)

Les équipements et installations d'intérêt général (transformateur EDF, pompes de relèvement...)

Les extensions des bâtiments existants sont admises.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Dans le secteur U/2 :

Les extensions des constructions et installations existantes dès lors qu'elles sont en rapport avec les activités du secteur.

Dans les secteurs U/3, U/4 et U/5 :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion, et de loisirs, sanitaires, loge de gardien..)

Dans les secteurs U/4 et U/5 :

Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique pour le secteur du Tindio et de Bilouris et toutes constructions règlementaires ou réglementairement autorisée dans un parc résidentiel de loisirs.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE U/3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

II - Accès

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

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

La desserte d'une propriété subdivisée doit être prioritairement assurée par l'entrée préexistante

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a. Eaux usées

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

La rejet dans le réseau de collecte des eaux usées d'effluents qui ne correspondent pas aux normes sanitaires est interdit. La nature des effluents rejetés dans le réseau public devra être conforme à la réglementation en vigueur dans le règlement sanitaire départemental et au titre des installations classées.

b. Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation du taux d'imperméabilisation dans les conditions suivantes :

	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application	Gestion quantitative des eaux pluviales
U 1	+10% de l'actuel	zone	Aucune si respect Cimp
U 2	+10% de l'actuel	zone	Aucune si respect Cimp
U 3	15%	zone	Aucune si respect Cimp
U 4	15%	zone	Aucune si respect Cimp
U 5	15%	zone	Aucune si respect Cimp

En cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation, la mise en œuvre d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales sera exigée sur le secteur avant rejet au réseau public.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Le long de la RD 780, l'implantation du bâti doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération autorisée.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur U1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

En secteur U2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

En secteurs U3 ; U4 et U5 :

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autre que les constructions à usage d'habitation légères de loisirs, est fixée

- à 4 m à l'égout de toiture ou acrotère
- à 9 mètres au faîtage

Pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs, la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 2.50 m à l'égout de toiture ou acrotère
- 4 mètres au faîtage

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

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

Pour le terrain identifié par un C (corridor écologique) sur le plan de zonage (Sud du Tindio) :

Limitation de l'ensemble des clôtures à une hauteur de 80 cm si muret en pierre traditionnel sans jointoiement, et à 1,2 m en cas de clôture grillagée si des passages minimum de 15 cm de haut sont aménagés en continuité à la base. Aucune autre forme de clôture n'est autorisée.

ARTICLE U12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE U13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans le projet urbain.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les plantes à caractère invasif sont à proscrire (cf Annexe n°8).

Pour le terrain identifié par un C (corridor écologique) sur le plan de zonage (Sud du Tindio) :

Aménagement paysager : les espaces non construits doivent comprendre en proportion équilibrée les trois strates arbres, arbustes et prairie ou pelouse afin de faciliter les transits et zones de protection contre les prédateurs.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE U16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

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

La zone Ut est destinée aux constructions et installations à usage de loisirs, de tourisme, d'hôtellerie notamment liées à la thalassothérapie.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE Ut1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de construction destinées à les abriter.

Toute construction autre que celles autorisée à l'article Ut2.

ARTICLE Ut2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine ; l'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 5% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE Ut3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

II - Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance suffisante de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

ARTICLE Ut4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a. Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b. Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation du taux d'imperméabilisation dans les conditions suivantes : +10% de l'imperméabilisation existante au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE Ut 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération autorisée.

ARTICLE Ut7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

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

Sans objet

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à

- 11 m à l'égout du toit et à l'acrotère
- 14.50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ut 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ut 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans le projet urbain.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ut 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

**ARTICLE Ut16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

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

La zone Up est destinée aux activités portuaires et à celles liées aux ports et comprend deux sous-secteurs :

- **Upa** : secteur portuaire du Crouesty
- **Upb** : secteurs portuaires de Port Navalo, Kerners et zones de mouillage

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE Up1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction autre que celles autorisées à l'article Up2

ARTICLE Up2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires ainsi que les équipements d'intérêt général.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront

respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE Up3 - VOIRIE ET ACCES

I – Voirie

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

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

II - Accès

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

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

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

ARTICLE Up4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Assainissement

a. Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b. Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il n'est pas fixé de limitation du taux d'imperméabilisation sur les zones Upa et Upb.

ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Up7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à

- 6 m à l'égout du toit
- 9 mètres au faîtage.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité)

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Up 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Up 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Up 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Up 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La zone 1 AU comporte quatre secteurs :

- **1 AUh** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1 AUi** de la ZAC du REDO affecté aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales.
- **1 AUci** affecté à la création d'un nouveau cimetière communal et des équipements qui y sont associés
- **1 AUz** affecté aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, culturelles.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

Les opérateurs devront suivre le guide d'évaluation Développement Durable (annexe 5) lors de l'élaboration de leurs projets.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur 1 AUh :

L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,

La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

En secteur 1 AUi :

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

En secteur 1 AUci :

Les constructions, ouvrages, installations autres que ceux visés à l'article 1 AU 2 sont interdits

En secteur 1 AU:

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les constructions de logements à l'exception des logements saisonniers et/ou ceux liés à l'activité de la zone dédiée aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, culturelles.

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

En tous secteurs 1 AU :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1 AUh :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises, dans les conditions suivantes :

	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logement abordable et ou social
Secteur du Broussetisse	12	2
Secteur Chemin du Ster	5	1
Secteur 1AUh du Redo Nord	25	5
Secteur 1AUh du Redo Sud	13	3
Secteur du Goh Velenec	6	2
Secteur Route du Monténo	8	1
Secteur Centre Nord	17(dont un logement existant à conserver)	4
Secteur Centre Sud	28(uniquement logements)	6
	25 (variante avec commerces et/ou services)	5
Secteur Le Plancho	29	20
Secteur Saint Sacrement	18	7

Ces zones 1AUh :

- Broussetisse
- Chemin du Ster
- Rédo Nord / Rédo Sud
- Goh Velenec
- Route du Monténo
- Centre-Nord
- Centre-Sud
- Le Plancho
- Saint Sacrement

doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions devront respecter le gabarit et la densité des espaces environnants.

Cependant pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements sociaux et/ou abordables
- pour les opérations d'habitat collectif à l'exception des résidences senior, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements sociaux et/ou abordables.

Les constructions de commerces, services et artisanat,

Les équipements d'intérêt collectif.

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1 AUi :

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,

La construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- être intégré au bâtiment principal d'activités,
- et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

Le local de permanence destinée aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone est soumis aux conditions suivantes :

- être intégré au bâtiment principal d'activité,
- et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

En secteur 1 AUci :

Seules sont autorisées les constructions, ouvrages, installations et travaux nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du cimetière, ou liés à des aménagements hydrauliques

En secteur 1 AU:

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Les constructions et installations dédiées à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, touristiques et/ou culturelles en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cela comprend les aires de stationnement qui y sont liées.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan, les occupations et utilisations du sol devront respecter, outre les prescriptions du présent règlement, les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

II - Accès

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans des opérations autorisées de plus 4 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a. Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

A l'intérieur des opérations autorisées, la mise en œuvre d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire avant rejet au réseau public ou au milieu récepteur. Ces ouvrages devront être implantés au sein des zones et devront respecter les dispositions (mise en œuvre/dimensionnement) stipulées.

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation du taux d'imperméabilisation dans les conditions suivantes :

	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application	Gestion quantitative des eaux pluviales
1AUh	40%	zone	zone
1AUi	60%	zone	zone
1AUci	15%	zone	zone
1 AU l	60%	zone	zone

Les coefficients indiqués sont des hypothèses de travail, ont valeur incitative, mais ne sont pas réglementaires. Un taux d'imperméabilisation supérieur pourra être autorisé à condition de prévoir les mesures compensatoires de gestion pluviale en fonction de l'imperméabilisation réelle du projet.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle :

- ne s'applique pas pour les constructions implantées sur les secteurs 1 AUci (cimetière) et 1 AUl (Plancho Loisirs)
- ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour les secteurs 1 AUi:

Le long de la RD 780, l'implantation du bâti doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques respectera le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III.(annexe 6)

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.

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

Dans le secteur 1 AUci: non réglementé

Dans le secteur 1 AUh :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du dit bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 1.90m.

Dans le secteur 1 AUi :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives respectera le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III.(annexe 6)

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

Dans le secteur 1 AU :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du dit bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 1.90m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'intégration harmonieuse du projet dans l'environnement.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du code de l'urbanisme.

En secteur 1 AUh : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la parcelle sauf pour les trois secteurs 1AUh suivants où elle est limitée à:

- Goh Velenec : 20%
- Route du Monteno à Port Navalo : 20%
- Chemin du Ster à Kerners : 20%

En secteur 1 AUi : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En secteur 1 AUci : non réglementé

En secteur 1 AU : L'emprise au sol des constructions est limitée à 2500m².

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée comme suit :

En Secteurs 1 AUh et 1 AUci :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- 10 mètres au faitage pour les toitures en pente
- 10 mètres à l'attique (étage supérieur d'un édifice en toit terrasse construit en retrait de la façade d'au moins 1m)

Sauf pour les trois secteurs 1AUh suivants :

- Goh Velenec
- Route du Monteno à Port Navalo
- Chemin du Ster à Kerners

Pour lesquels la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 8 mètres au faitage pour les toitures en pente
- 7 mètres à l'attique (étage supérieur d'un édifice en toit terrasse construit en retrait de la façade d'au moins 1m)

Et sauf pour le secteur 1AUh du Saint Sacrement :

Pour lesquels la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 9 mètres au faitage pour les toitures en pente

En secteur 1AUl :

La hauteur maximale autorisée est fixée par le cahier des charges de la ZAC Rédo III figurant en annexe 6 du présent règlement

Les constructions à l'attique sont autorisées dans le gabarit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

En secteur 1 AUz :

La hauteur maximale des constructions autorisées n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les secteurs 1 AUh:

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite d'aspect bois ou métal.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue. Les coffrets de réseaux divers, boîtes aux lettres, poubelles devront être intégrées ou regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité des clôtures.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Secteur 1 AUi :

L'aspect extérieur et les clôtures devront respecter le cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales de la ZAC du Redo III (annexe n°6)

Secteur 1 AUci :

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Secteur 1AUI :

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée.

Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Secteur 1AUi :

Les stationnements devront respecter le cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales de la ZAC du Redo III (annexe n°6)

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

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :
- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

En secteurs 1 AUi

Les espaces verts respecteront le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III (annexe n°7).

En secteur 1 AU/

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

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

Les zones 2AU comportent trois secteurs :

- **2AUh** destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- **2AUl** destiné aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, culturelles
- **2AUca** destinés aux zones de repli pour le camping caravanning
- **2AUci** destiné à l'extension du cimetière

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravanning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravanning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

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

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

ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE
PAYSAGE**

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles et conchyliques
- **Ao** situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles et conchyliques.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 18 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs, (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension des bâtiments existants pour un usage non conforme à la vocation de la zone.

L'implantation d'éolienne dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

En secteur Ac et en sous-secteur Ao :

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.

Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

L'implantation d'éoliennes.

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

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées hors continuité avec la partie agglomérée de la commune sous les conditions suivantes :

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En tous secteurs :

La rénovation et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants pour un usage conforme à la vocation de la zone.

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et 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 d'implantation n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation, une implantation à une distance supérieure pourra être admise.

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité 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). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, d'une surface limitée à 20 m² d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

En secteurs Aa et Ab :

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site

et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ac :

Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

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

- des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
- des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En sous-secteur Ao :

Les cales,

Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,

Les bassins submersibles,

Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,

La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,

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

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

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

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

II - Accès

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RD 780 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

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

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

b) Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il n'est pas fixé de limite du taux d'imperméabilisation. En revanche la gestion quantitative des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sur ces zones, pour toute construction nouvelle et pour toute extension de plus de 20 m², avant rejet au réseau public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et proches.

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

En secteur Ac et secteur Ao :

Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3 m, par rapport aux autres limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6 m à l'acrotère et à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

En secteur Ac et secteurs Ao :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 8 m au faîtage, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, les prescriptions édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

En secteurs Ac et Ao :

Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenues.

Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N comporte les secteurs :*

- **Nda** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Ndg**, délimitant les parties de territoire affectées au terrain de golf du Kervers,
- **Ndl**, délimitant les parties de territoire affectées à la plaine du Fogo,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Ndsm** identifiant les secteurs à potentialité archéologique.
- **Nja** secteurs de jardins en espace urbanisé dont le caractère paysager doit être préservé.
- **Nr** secteur délimitant des ensembles bâtis à dominante résidentielle insérés dans un espace naturel.
- **Nsa** identifiant les sous-secteurs retenus pour permettre l'implantation d'abris légers pour animaux dès lors que ceux-ci participent à la gestion de la végétation sur les espaces naturels remarquables qui les entourent.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Nda :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques

En secteur Ndg :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,

En secteur Nd/ :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,

En secteur Nds, Ndsm et Nsa :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,

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.

Sont interdits également :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.

En secteur Nja :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

En secteurs Nr :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

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

En secteur Nda:

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public, ouvrages de gestion des eaux pluviales si nécessité technique impérative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

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, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

Au-delà de la bande des 100 mètres :

Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.

L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du premier PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

En secteur Ndg :

Les aménagements de terrain directement liés et nécessaires à la réalisation de parcours de golf.

En secteur Nd/ :

Sont autorisés les ouvrages d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux ou à la sécurité et à la commodité du public. Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées à condition d'être en continuité de l'urbanisation existante.

En secteur Nds :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

« Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
Le changement de destination :

Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant

Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

Dans la bande des 100 mètres :

Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodomes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) 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).
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) 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 ;

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.

- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux.

En secteur Nja :

Les aménagements liés à la gestion de ces jardins et espaces verts (protection des chemins, plantation de haies, gestion des eaux).

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, la construction d'un abris de jardin par unité foncière d'une surface maximum de 9m² et d'une hauteur maximum au faitage de 3.5m est autorisée.

En secteur Nsa :

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 50m² de surface de plancher. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.

En secteur Nr :

L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal ; l'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir excéder 30m² d'emprise au sol. L'extension ne devra pas porter atteinte à la sauvegarde du site naturel environnant.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan , les occupations et utilisations du sol devront respecter ,outre les prescriptions du présent règlement ,les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, 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 retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation du taux d'imperméabilisation dans les conditions suivantes :

Zone PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application	Gestion quantitative des eaux pluviales
Nda	+30% de l'actuel	parcelle	Aucune si respect Cimp
NdI	+10% de l'actuel	zone	Aucune si respect Cimp
Nja	sans limitation	parcelle	
Nr	+30% de l'actuel	parcelle	Aucune si respect Cimp
Nsa	sans limitation	parcelle	

En cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation, la mise en œuvre d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales sera exigée à la parcelle ou secteur suivant le zonage avant rejet au réseau public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N 2 peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum d'au moins 3 mètres.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème sur les documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En bordure du littoral :

Lorsqu'un chemin piétonnier a été prévu au plan, afin de permettre le libre passage en bordure du rivage, les clôtures doivent être implantées à une distance d'au moins 3m à partir de la limite du DPM, des berges ou sommets des falaises s'il en existe. Le recul devra être augmenté dans le cas d'une topographie particulière afin de permettre la réalisation du chemin.

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

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

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées sauf pour la zone suivante :

En secteur NdI : 20% d'emprise au sol maximum.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Une tolérance est admise en zone Nr pour permettre une isolation extérieure des toitures.

La hauteur des constructions (sauf en zone Nja), éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 5 m au faîtage ou au point le plus haut ou 4 mètres à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur Nja :

Les abris de jardin préfabriqués réalisés à l'aide de panneaux de tôle, de béton préfabriqués, ou de matériaux plastique sont prohibés. Les abris de jardins doivent avant tout s'implanter avec discrétion dans le jardin, en arrière des constructions non visibles depuis l'espace public.

En secteur NdI :

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- Les constructions en tôle
- Les bardages de pignons d'aspect ardoise.
- Les enduits plastiques, toute imitation de matériaux, faux pans de bois, fausse pierre...

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits :

- les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

Sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales et variées
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- ganivelles sur les massifs dunaires.

Protection des éléments de paysage:

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du présent PLU au titre du L 123-1-5-III-2^{ème} du code de l'urbanisme, conformément à la légende, les travaux sur le patrimoine bâti s'inspireront des recommandations de l'annexe 2 (annexe architecturale).

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE

D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : STATIONNEMENTS

1 – Règles relatives aux véhicules

Les places de stationnements peuvent être mutualisées pour des établissements dont la destination entraîne des fréquentations à des moments différents de la journée.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-après

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée, en aérien ou pas, par tranche même incomplète de 250m ² de surface de plancher Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement + une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
Structures d'hébergements : - Foyers, - EPHAD - résidences services - habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	Aucune place de stationnement n'est imposée

ACTIVITES	
Etablissement industriel ou Artisanal Entrepôt Commerces : - de moins de 150 m ² de surface de vente - à partir de 150 m ² de surface de vente	20% de la surface de plancher 20% de la surface de plancher Pas de minimum 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² supplémentaire
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	50 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher
STATIONNEMENT DES DEUX ROUES	
	Pour toute construction nouvelle à destination d'activités ou d'équipement une aire ou un local doivent être aménagées pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

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

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 tout en respectant les règles d'accessibilité par place créée.
Bâtiments 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.

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

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

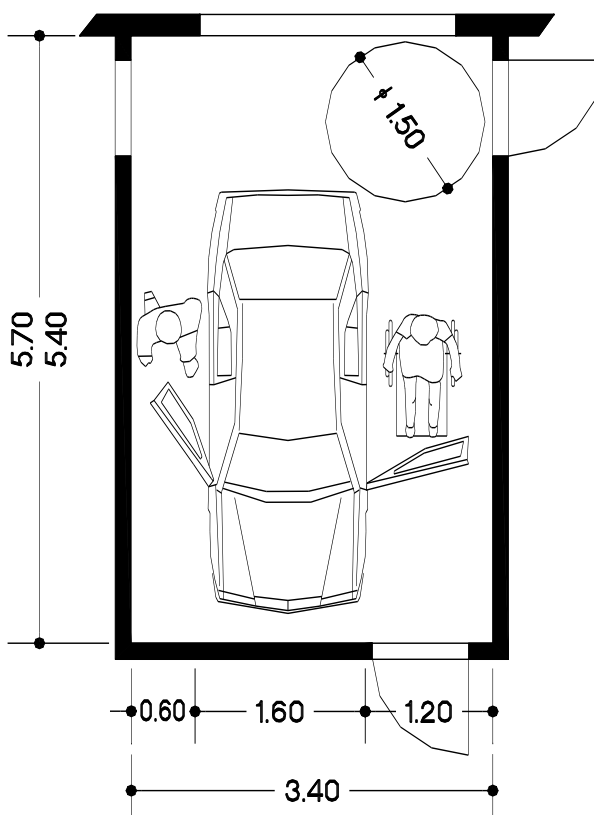
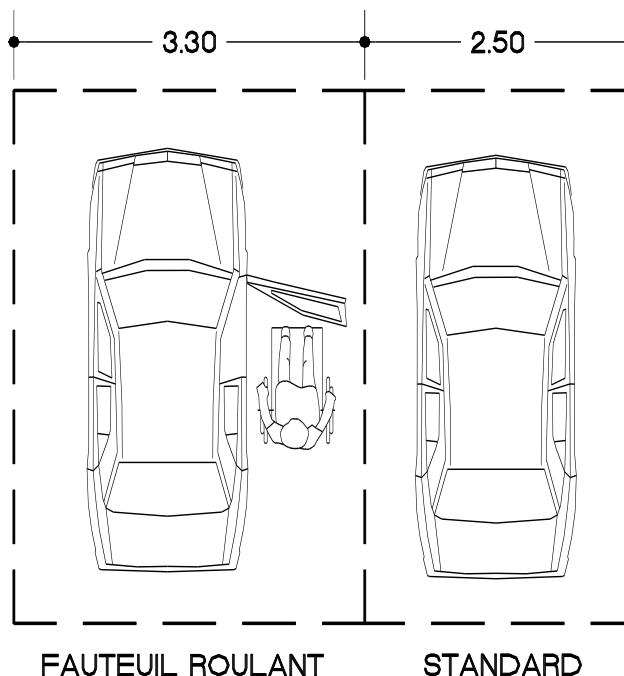
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.

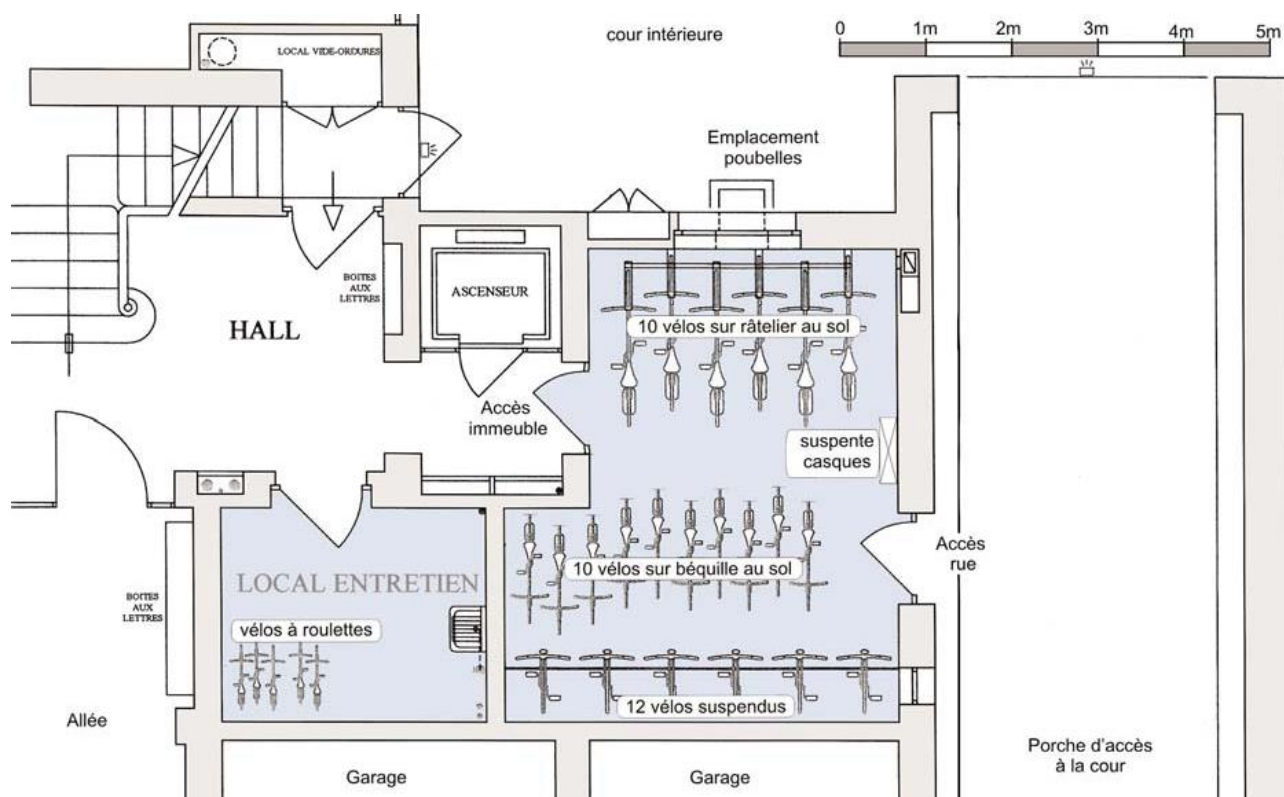


4 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

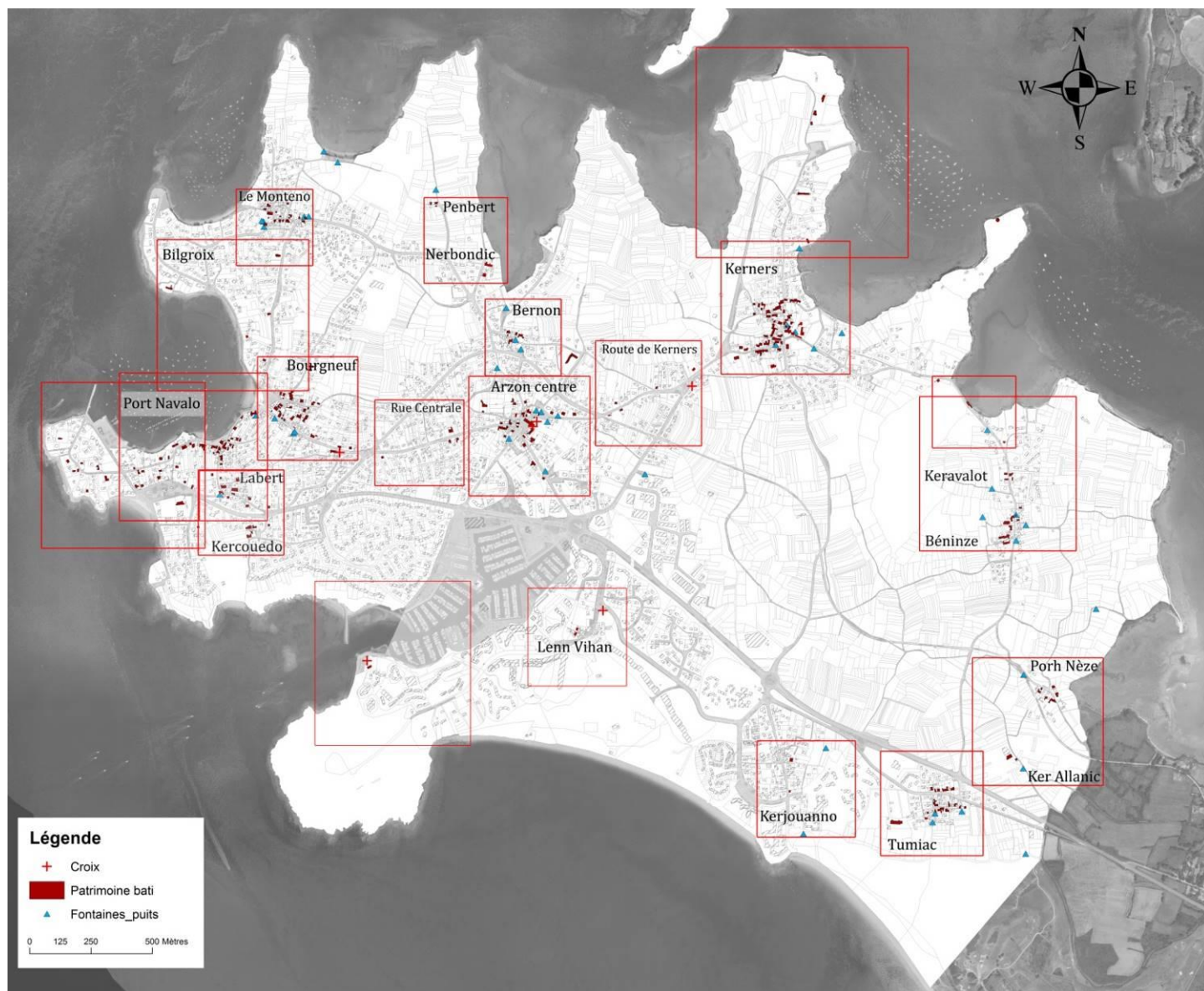


ANNEXE N° 2 : PATRIMOINE

L'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme permet au plan local d'urbanisme d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.»

Les recommandations pour les travaux portant sur les éléments bâtis complètent les dispositions générales et les dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement.

Carte générale de l'inventaire :



RECOMMANDATIONS pour les travaux sur édifices inscrits à l'inventaire

Les bâtiments administratifs, religieux et culturels (église, chapelle, phare) identifiés sur la cartographie se différencient par leur vocation, par leurs typologies, leur conservation n'est pas menacée et ils ne bénéficient pas de recommandations particulières.

1- Maisons et fermes

Les recommandations suivantes sont à privilégier pour les bâtiments inventoriés.

Les édifices inventoriés ont pour la plupart déjà été restaurés avec plus ou moins de succès. Lors de nouveaux travaux l'objectif sera de maintenir ou rétablir les caractéristiques du bâti d'origine et préserver les éléments typiques secondaires (niches, linteaux gravés, pierres sculptées, volets, garde-corps, ferronnerie, clôture du jardin, etc...). Les restaurations et modifications du bâti existant devront être faites avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. La mise en oeuvre et les détails (corniches, encadrement de baie, pierre sculptée ou gravée) devront être préservés et restaurés avec soin.

1-2 Volumes

Si un bâtiment existant venait à être surélevé, le concepteur veillera à retrouver des proportions en accord avec le bâtiment d'origine.

1-3 Façades : maçonneries apparentes et enduits, briques.

On veillera à préserver les matériaux de façade existants et qui répondent à l'esprit de la conception d'origine:

Les maisons en pierre: les façades sont en maçonnerie de moellon ou pierre de taille, en général en granit.

Les enduits d'origine sont composés de sable et de chaux naturelle. La chaux naturelle a l'avantage de bien laisser respirer les murs à la différence du ciment qui empêche l'évaporation. Les finitions d'enduit sont lissées, brossées, lavées à l'éponge mais non grattée.

Lorsque les encadrements de baies sont en pierre de taille, l'enduit vient buter contre, sans surépaisseur.

Les moulures, corniches, encadrements de baies, niches, seront soigneusement conservés ou reconstitués dans le dessin d'origine.

Les maisons des années 30 présentent des spécificités dans le traitement des matériaux de façade qui sont à respecter. L'emploi du béton et du ciment y est généralisé. Les éléments caractéristiques emploient la polychromie, les traitements de surface sont à préserver.

1-4 Baies existantes et nouveaux percements

Les baies existantes conserveront leurs proportions et type de linteaux même lorsque les matériaux doivent être restaurés.

Des nouveaux percements peuvent être créés sous réserve de ne pas compromettre la composition architecturale existante. Ces nouvelles baies seront, sur les façades visibles de l'espace public, plus hautes que larges et devront s'inspirer des proportions des baies existantes (à l'origine) de la façade du bâtiment ou des façades des bâtiments de même famille. Sur les façades non visibles de l'espace public, des baies plus importantes pourront être acceptées si elles ne dénaturent pas le caractère de la construction.

1-5 Menuiseries et occultants

Les menuiseries des fenêtres et portes qui doivent être changées seront réalisées dans le matériau d'origine (en général le bois). Un autre matériau pourra être envisagé (excepté les matières plastiques) s'il permet une amélioration thermique conséquente et que son dessin respecte de façon satisfaisante les menuiseries d'origine. Les menuiseries seront peintes.

Les divisions des fenêtres, lorsqu'elles correspondent à l'origine, devront être conservées. Elles font partie de la composition générale. Toutefois, afin d'améliorer la luminosité offerte par les baies, des fenêtres ne comportant qu'un seul carreau pourront être acceptées dans certains cas et lorsque leurs dimensions le permet (inférieur à 80cm).

Les volets seront refaits comme ceux d'origine,

Les volets roulants visibles de l'espace public sont à proscrire.

1-6 Couvertures et fenêtres de toit

Les toitures en ardoise naturelle possèdent souvent un faitage constitué de tuile de terre cuite qui à l'origine était liées au mortier de chaux. Les faîtages en terre cuite à crêt et embarrure sont à privilégier. La pente originelle des toitures du volume principal est à respecter.

Lorsqu'il existe un coyau, ou une croupe, contribuant au caractère du bâtiment il doit être conservé.

De même les pignons découverts ou chevronnières devront être maintenus.

Les maisons anciennes sont souvent dépourvues de gouttière. Lorsqu'il est envisagé de récupérer les eaux de pluies la gouttière nantaise est la plus appropriée lorsqu'il existe une corniche. Dans les autres cas une gouttière pendante pourra être envisagée. Les gouttières et descentes seront en zinc ou cuivre. Les corniches en pierre existantes seront conservées et soigneusement restaurées. En cas de nécessaire changement de pierre le profil de la corniche doit être relevé pour être reconstitué à l'identique.

Les fenêtres de toit autorisées sont de dimensions modestes, plus hautes que larges et positionnées de manière à respecter la composition de façade (alignement vertical avec les baies ou trumeaux existants).

Les châssis type verrière sont à privilégier.

Les cheminées anciennes sont situées sur les murs de pignon ou refend. Elles sont en pierre à l'origine et certaines ont été restaurées et cimentées (ou reconstruites). Dans le cas de création de nouveaux conduits de cheminée ne pouvant respecter les dispositions d'origine ils seront disposés sur le versant le moins visible de l'espace public, en métal et de couleur noir ou gris anthracite.

1-7 Lucarnes

Les lucarnes existantes seront restaurées à l'identique. En cas de création de lucarne elles respecteront les proportions des existantes ou de celles correspondant à la typologie du bâti. Les profils de moulures, modénature reprendront les proportions et le dessin d'exemples anciens existants.

1-8 Ferronneries

Les balcons, appuis de fenêtre, garde-corps, seront conservés et restaurés, en cas de changement obligatoire, la finesse du dessin de l'existant devra être respectée.

1-9 Annexes et extensions

La réalisation d'extension doit respecter l'architecture du bâtiment existant. En cas d'architecture contemporaine les matériaux employés, les proportions, la composition, doivent s'intégrer avec le bâti ancien afin de ne pas le dénaturer.

Les annexes type cabanes de jardin pourront être en bois de couleur sombre ou en pierre. Dans le cas de cabane en bois préfabriquée elles seront disposées en arrière des constructions par rapport à l'espace public.

1-10 Clôtures, portails et portillons.

Lorsque la maison est en retrait un muret délimite la propriété. Il est parfois surmonté d'une clôture en bois ou en grillage. Un portillon permet l'accès à la parcelle. Ces clôtures basses et transparentes en prolongement caractérisent l'espace public des villages anciens. Elles doivent être conservées pour respecter l'esprit des anciens villages. Ainsi les murets doivent être restaurés, leur hauteur conservée, et la partie supérieure restera ajourée en n'augmentant pas l'opacité ni la hauteur. Les matériaux restent des matériaux nobles, tel le bois et le métal. Les systèmes pastichant le bois seront exclus.

Il existe dans certains villages des murs de pierre d'hauteur plus importante : ils seront conservés et restaurés. Les nouveaux murs et murets devront respecter les constructions traditionnelles. Les créations d'ouverture dans une clôture existante devront respecter l'esprit et les hauteurs de l'existant. Seuls les portillons et portails en bois ou métal seront autorisés.

Dans le cas d'implantation de nouvelles constructions en limite de propriété ou un mur en pierre ancien existe, il devra être conservé, restauré et intégré à la nouvelle construction.

1-11 Couleurs

Les couleurs traditionnelles de la maison bretonne est le blanc pour la façade chaulée. Toutefois certaines couleurs peuvent être introduites si elles s'intègrent à l'environnement. Les menuiseries doivent être peintes. Les couleurs doivent être harmonieuses avec l'existant.

1-12 Amélioration thermique et équipements énergétiques

Panneaux solaires: l'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'encadrement et les panneaux doivent être de la teinte du support sur lequel ils sont apposés.

Isolation par l'extérieure: au cas par cas

1-13 Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation et de chauffage sont implantés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrières.

Les coffrets et compteurs, boîte aux lettres doivent être intégrés aux constructions ou clôtures de façon à en réduire l'impact visuel.

2 - Le petit patrimoine: fontaines, puits, croix.

Les fontaines sont des sources d'eau vive qui jaillissent du sol. Elles sont protégées par un édifice couvert en pierre, dont on retrouve nombre de spécimens sur la commune.

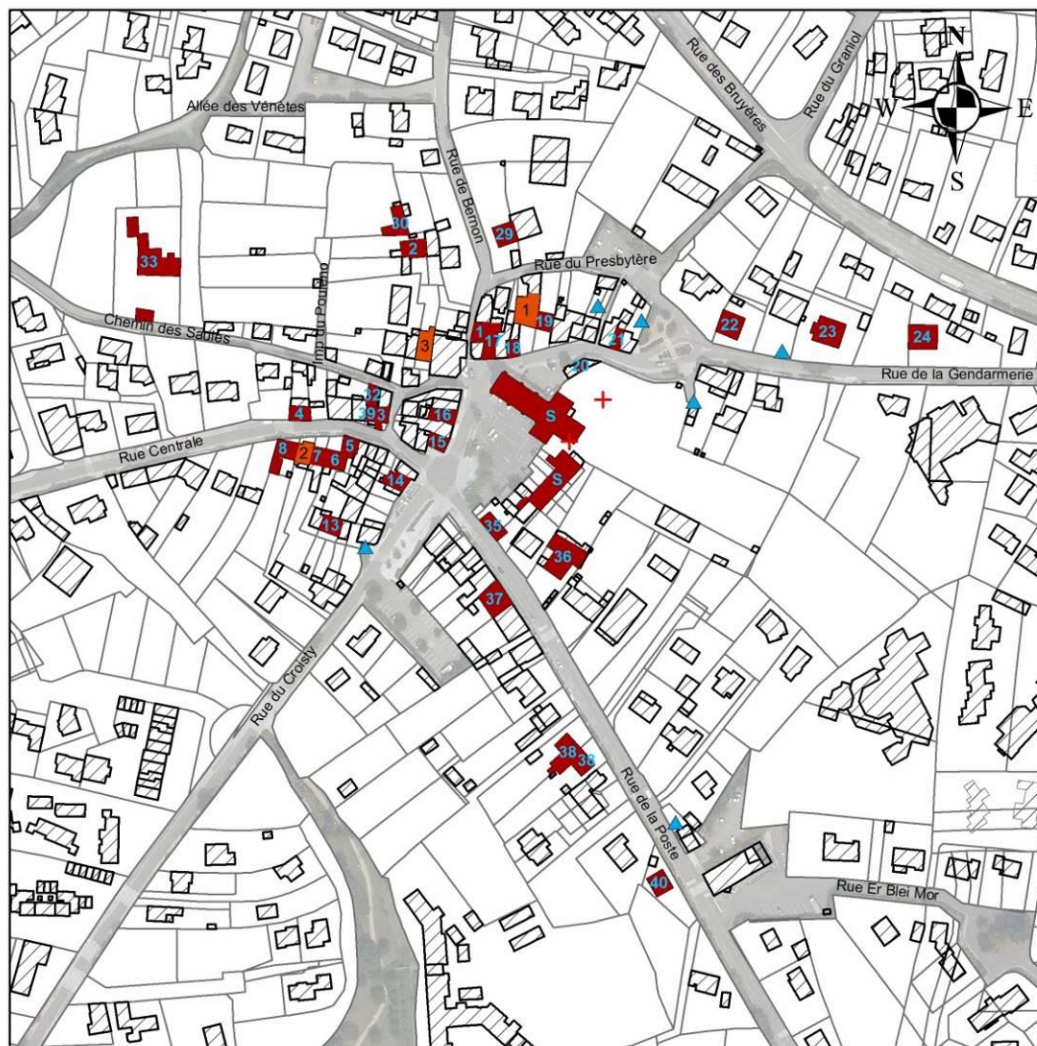
Les puits sont des cavités creusées ou forées suffisamment profondément pour atteindre la table de l'eau. L'emplacement des sources et puits a déterminé l'installation du bâti.

Les préserver est un devoir pour la préservation de la ressource en eau. Reconnaître leur richesse esthétique et promouvoir leur réhabilitation et la sauvegarde de leurs qualités patrimoniales est l'objectif de leur identification.

Restauration: La restauration respecte les matériaux d'origine. Les proportions, la modénature et les détails architecturaux de la composition originale sont conservés. En cas de clôture de la fenêtre du puits ou de la fontaine, la porte ou grille doit être réalisé soit en bois peint, soit en ferronnerie.

Les croix existantes et répertoriées doivent être préservées.

ARZON Centre



Légende

- + Croix
- Patrimoine bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 15 30 60 Mètres

N°	Référence cadastrale	Adresse	Date	Observations
1	AK0054	2, rue de Bernon	D. 20e	Crosette sculptée
2	BA0267	5, rue de Bernon	1823	Ancre de marine sur linteau lucarne pierre
3	AK0021	5 rue centrale	18e	chevronnière linteau pierre
4	AK0015	13 rue Centrale	1878	Façade pierre corniche moulurée
5	AK0307	14 rue Centrale	V. 1900	Corniche moulurée lucarne bois
6	AK0308	16 rue Centrale	D. 19	Niche et chevronnière
7	AK0309	18 rue Centrale	V. 19	Lucarne pierre moulurée corniche pierre
8	AK0312	22 rue Centrale	19e	
13	AK0296	13 rue du Crouesty	V. 1900	
14	AK0301	1 rue du Crouesty	V. 1870	
15	AK0024	2 pl Eglise	19e	Maison pierre Corniche moulurée
16	AK0026	6 pl Eglise	D. 19e	Maison pierre Corniche moulurée Lucarne
18	AK0059	18 pl Eglise	V. 1900	1 travée par élévation
19	AK0720	22 pl Eglise	17e R. 19e	Niche
20	AK0193	7 pl Eglise	V. 1890	Ouvertures harpées
21	AK0075	32 pl Eglise	V. 1900	Petite maison de pêcheur
22	AK0406	2 rue Gendarmerie	19e	Chevronnière, corniche, ouvertures harpées, Clôture pierre
23	AK0085	6 rue gendarmerie	V. 1940	Villa Basque
24	AK0087	8 rue gendarmerie*	1873	ancienne école
29	BA0252	2 rue du Presbytère	D. 19e	Niche
30	BA0266	11 impasse de Pouléno	V. 1900	Briques aux ouvertures
32	AK0019	2 chemin des saules	V. 1900	Enduit contrasté
33	BA0290	13 chemin des saules	D. 19e R1880	Lucarne pierre, corniche, chevronnière, pressoir attenant
35	AK0200	43 rue de la poste	V. 1890	pierre_ouvertures harpées_cheminées_corniche
36	AK0204	39 rue de la poste	V. 1880	puits daté 1867 et auges de pierre
37	AK0898	24, rue de la poste	V. 1890	ancienne ferme modifiée récemment
38	AK0247	12 rue de la poste	V. 1890	maison double
38	AK0248	14 rue de la poste	V. 1890	maison double
39	AK0018	7 rue Centrale	V. 1930	Décor céramique Corniche brique
40	AK0232	6 rue de la Poste	v. 1930	décor céramique
S	AK0198	1 place de l'église	XVII-XVIII	Prieuré des Bénédictins
S	AK0197	3 place de l'église	XVII-XVIII	Prieuré des Bénédictins
S	AK0414	5 place de l'église	XVII-XVIII	Prieuré des Bénédictins
S	AK0415	5 place de l'église	XVII-XVIII	Prieuré des Bénédictins
S	AK0195	place	restauré en 1931	Eglise
Ajouts				
1	AK0658	20 place de l'église	1830	ouvertures harpées
3	BA0255	2 rue de Locmaria	1830	pierre_ouvertures harpées
2	AK0310	20 rue centrale	1939	Travaux années 2010

Rue Centrale



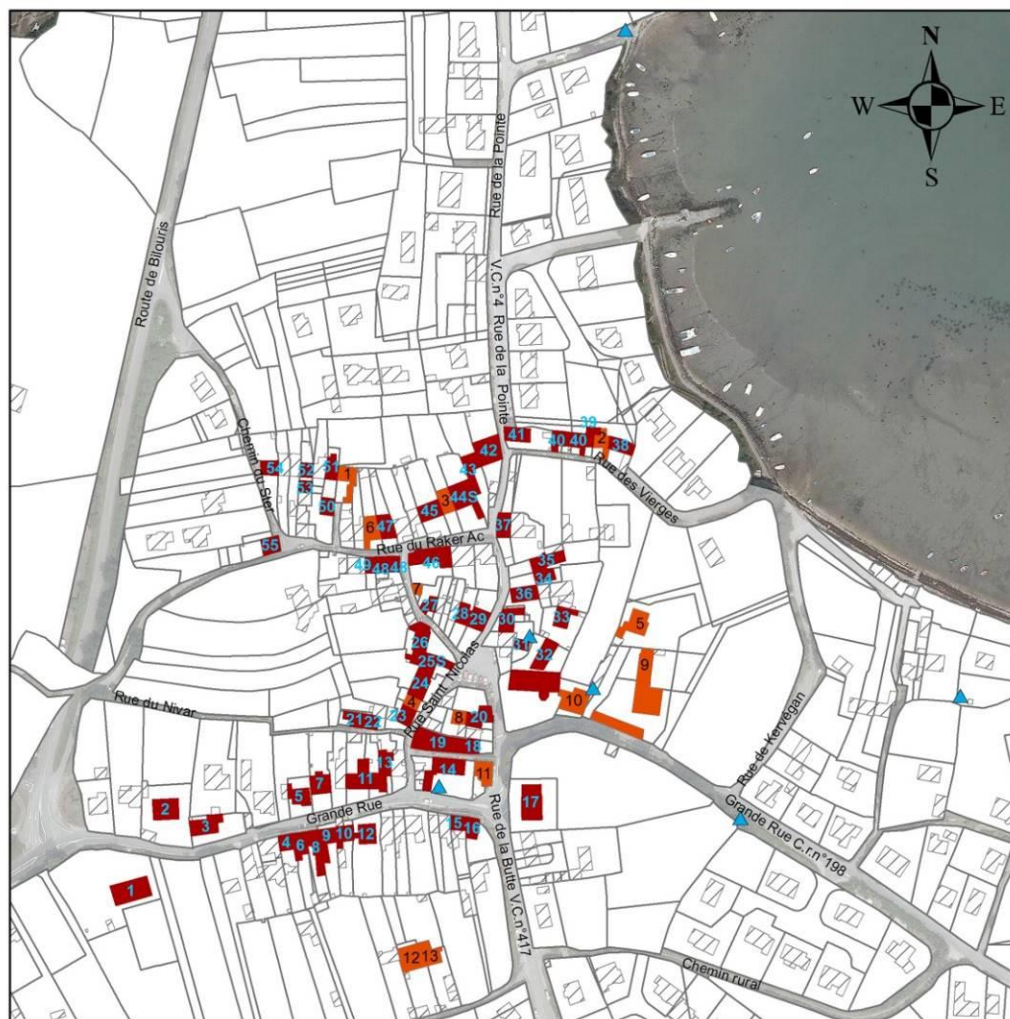
Légende

- ✚ Croix
- Patrimoine bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 10 20 40 Mètres

Rue Centrale				
N°	Référence cadastrale	Adresse	Date	Observations
9	AI0091	31 rue Centrale	1872	Maison double_pierre_ouvertures harpées
9	AI0090	33 rue Centrale	1872	Maison double_pierre_ouvertures harpées
10	AI0510	36 rue Centrale*	V.1935	Faux colombage_pignon sur ure
11	AI0375	40 rue Centrale*	V.1930	Toit tuile disparu_polychromie_frise_inscription MS
12	AI0515	72 rue centrale*	V-1930	RdC surelevé

KERNERS



Légende

- ✚ Croix
- Patrimoine bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 15 30 60 Mètres

KERNERS Pointe



Légende

- ✚ Croix
- Patrimoine bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

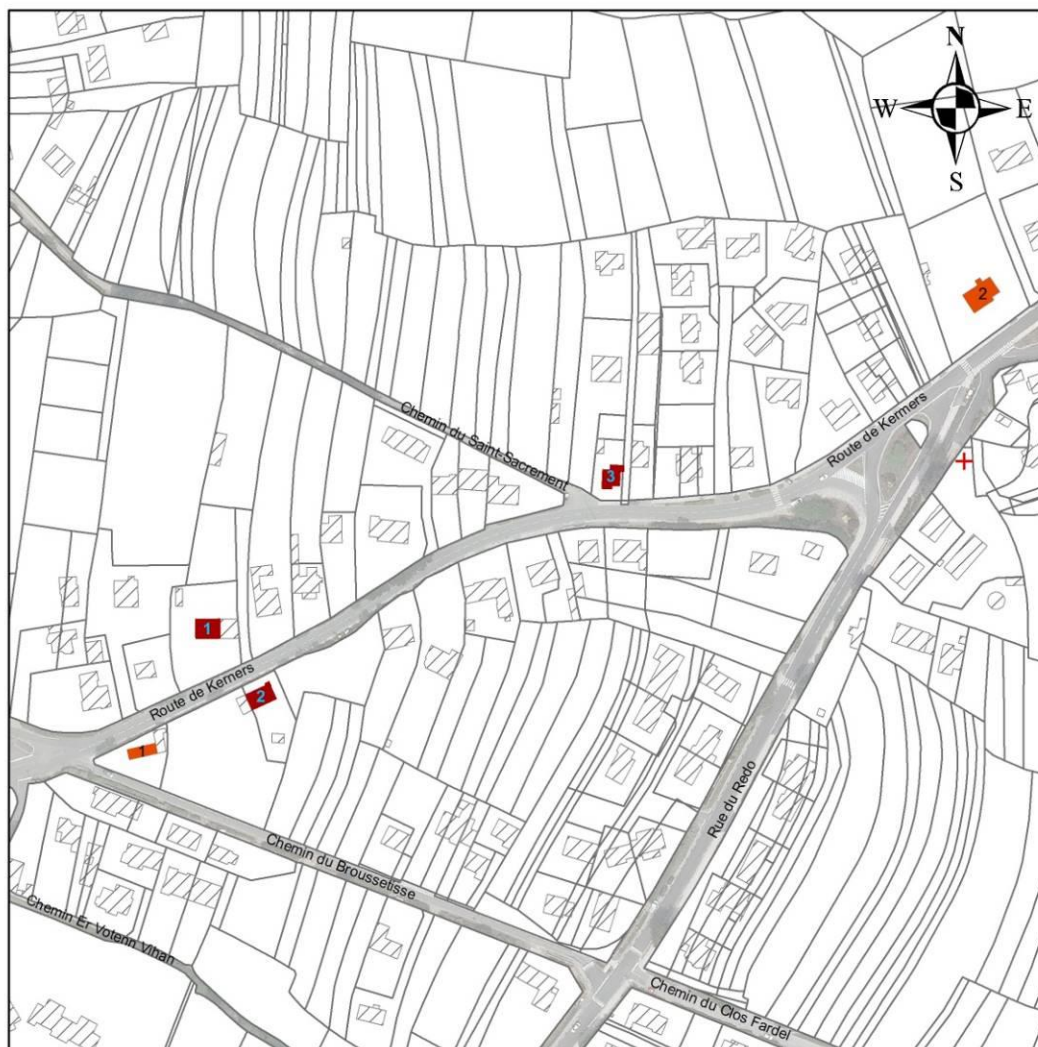
0 30 60 120 Mètres

KERNERS

Kerners				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AP0168	11 Grande rue	1920	Décor mosaïque sur lucarne
2	AP0179	12 Grande rue	1860	double en profondeur, cave
3	AP0378	14 Grande rue	V1910	clefs saillantes pointes diamant
4	AP0157	21 Grande rue	V1800	
5	AP0184	22 Grande rue	V1920	renové toit ardoise et extension
6	AP0371	23 Grande rue	V1800	ouverture arc segmentaire
7	AP0455	24 Grande rue	V1910	ouverture arcs surbaissés, harpées, grill
8	AP0369	25 Grande rue	V1900	
9	AP0151	27 Grande rue	F19ième	
10	AP0476	29 Grande rue	17-R19	extension récente au sud
11	AP0508	28 Grande rue	V1900	dependance devenue logis
12	AP0149	31 Grande rue	V1930	cave comble habitable
13	AP0192	30 Grande rue	17? R1910	ouverture en briques
14	AP0125	34 Grande rue	V1800	puits double façade calice niche
15	AP0526	43 grande rue	17ème R19ème	
16	AP0136	45 grande rue	17ème	linteau gerbière en accolade
17	AP0127	47 grande rue	F19ème	ouverture à clef saillante
18	AP0120	38 Grande rue	18? R19e	cheminée sur goutterot
19	AP0121	1,3,5,7 rue st Nicolas	19e	alignement maisons de pêcheur
20	AP0115	42 grande rue	V1900	très haut comble à surcroit
21	AP0188	3 rue Nivar	F16ème D17ème	
22	AP0189	3 rue du Nivar	F16ème D17ème	maison jumelée
23	AP0270	2 rue st Nicolas	1857 base 17-18ème	
24	AP0196	6 rue st Nicolas	V1910	
25	AP0197	8 rue Saint Nicolas	1639	escalier extérieur
26	AP0198	2 rue du Pressoir	1854	date et étoile taillée en réserve sur linte
27	AP0110	9 rue du Pressoir	19ème	
28	AP0355	3 rue du Pressoir	18ème R19ème	
29	AP0114	1 rue du Pressoir	V1900	
30	AP0491	21 rue st Nicolas	V1900	
31	AP0375	17 rue st Nicolas	V1850 reno v2010	puits daté 1857
32	AP0096	15 rue st Nicolas	19ème	
33	AP0099	23 rue st Nicolas	18e R1900	surelevé 1 étage R1900
34	AP0406	29 rue st Nicolas	V1900	
35	AP0405	29bis rue st Nicolas	V1880	
36	AP0493	27 rue st Nicolas	1787 R1900	niche logis remanié vers 1900
37	AP0105	35 rue St Nicolas	18ème	
38	AP0086	10 rue des Vierges	V1900	
39	AP0434	6 rue des vierges	V1900	

40	AP0418	4 rue des vierges	19ème	maison double
41	AP0419	6 rue des vierges		
41	AP0084	2 rue des Vierges	1707 1853	étoile sculptée sur linteau
42	AP0058	16 rue st Nicolas	D17ème	ancre de marine
43	AP0056	14 rue st Nicolas	D17ème R1820	blason de marchand sur lucarne
44	AP0055	1 rue du racker ac	1635	fleur de lys sur linteau porte
45	AP0053	5 rue du racker ac	D17ème R1800	
46	AP0108	13 rue du Pressoir	18ème R1800	
47	AP0050	11 rue du Raker Ac	1920	ouverture brique formations anciennes
48	AP0442	8 rue du Pressoir	F19ème	
48	AP0443	10 rue du Pressoir	19e	
49	AP0303	12 rue du Pressoir	V1920	ouverture brique
50	AP0510	19 rue du racker ac	V1900	
51	AP0043	23 rue du racker ac	D18ème	
52	AP0410	27 rue du Raker AC	19e	
53	AP0040	29 rue du Racker ac	1782	
54	AP0035	39 rue du Racker ac	18-R1900	
55	AP0218	41 rue du Racker ac	18e	
56	AR0093	pointe de Kerners	V1900 R1930	Véranda-toit à trois terrasses
56	AR0093	pointe de Kerners	V1900 R1930	
56	AR0090	pointe de Kerners	V1900 R1930	
5	AR0222	Bilouris	1833	Caserne des Douanes
5	AR0134	Porh Mor	XIX XX	Remise à bateaux
5	BH0078	Pointe Saint Nicolas	moines Redon_templiers	ruines pierre tombale bénitier
5	AP0095	Chapelle St Sauveur - St Nicolas	XVI et ajouts plus récents	Chapelle
Ajouts				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AP0046	21 rue du Raker Ac	non connu	travaux importants en 74
2	AP043	8 rue des vierges	1898	lucarne pierre
3	AP0054	3 rue du raker ac	1860	
4	AP0195	4 rue Saint Nicolas	1900	
5	AP0402	48 grande rue	1914	
6	AP0049	13 rue du Raker Ac	1800	
7	AP0109	11 rue du Pressoir	1900	
8	AP0118	rue saint nicolas	non connu	
9	AP0401 AP0400	48 grande rue		
10	AP0094	46 grande rue		
11	AP0126	36 rue de la butte	1640	
12	AP0147	5 ruelle de pen er houet	1821	
13	AP0146	3 ruelle de pen er Houet		

ROUTE DE KERNERS



Légende

- + Croix
- 1 Patrimoine bâti
- ▲ Fontaines_puits
- 1 Ajout_patrimoine

0 12,5 25 50 Mètres

Route de Kerners				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	BC0152	6 route de Kerners	V.1900	comble habitable
2	AK0093	3 route de Kerners	V.1930	Couverture tuile_rdc pierre_garde corps et jardinières_cloture pierre
3	BC0111	20 bis route de Kerners	V.1930	Renovation récente
Ajouts				
1	AK0091	1 route de Kerners	1930	traitement décoratif de surface, frise_marquise
2	BC0082	34 route de Kerners	1939	soubassement pierre_bichromie_balcon_menuiseries à divisions_cloture pierre

BERNON



Légende

- + Croix
 - Patrimoine bâti
 - Fontaines_puits
 - Ajout_patrimoine
- 0 12,5 25 50 Mètres

Bernon				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	BA0384	3 rue d'Armorique	D20e	maisons jumelées
2	BA0110	5 rue d'Armorique	D20e	maisons jumelées
3	BA0084	10 rue d'Armorique	17e-18e	
4	BA0325	11 rue d'Armorique	1806	puits sculpté
5	BA0100	25 rue d'Armorique	19e	
6	BA0099	27 rue d'Armorique	1805	
Le Graniol				
7	BA0368	le Graniol	v.1910	

BENINZE KERAVALLO



Beninze				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	BK0172	12 rue de la Grange	V.1900	logis très étroit
2	BK0168	20 rue de la Grange	17e R.1852	très haut comble à surcroit
3	BO0254	19 rue de la Grange	18e 19e	Etage crée au 19e
4	BO0062	23 rue de la Grange	17 R 1810	Ferme
4	BO0256	25 rue de la Grange	17e R.1810	Travaux 2008
5	BK0165	26 rue de la Grange	1625	très haut comble à surcroit; ancre
6	BO0080	27 rue de la Grange	D.19e	Etoile niche ancre de marine
7	BO0078	35 impasse de Fosse Er Fetan	17e R1810 1825	outils de forgeron sculptés sur linteau
8	BO0270	39 impasse de Fosse Er Fetan	F.19e	
9	BO0076	41 impasse de Fosse Er Fetan	17e R.19e	maisons jumelles
10	BO0075	43 impasse de Fosse Er Fetan	1658	Charpente uppercruck
11	BO0086	47 impasse de Fosse Er Fetan	F.19e	ferme
S	BI0002	Pen Castel	XVII et 1786	moulin à farine
Kervallo				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	BI0014	1 rue de la grange	1613 R19ème	enclos, ancre sculptée sur linteau
2	BK0188	2 rue de la grange	19ème	
Ajouts				
1	BK0006	10 rue de Kervallo	1939	
2	BE0045	Pen Castel	1850	
3	BO0085	49 impasse de Fosse er fetan	1851	



BOURGNEUF



Légende

- ✚ Croix
- Patrimoine_bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 12,5 25 50 Mètres

Bourgneuf				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AD0559	11 rue des fontaines	F.19e	
2	AD0166	12 rue des fontaines	1914	niche
3	AD0167	14 rue des fontaines	V.1900	
4	AD0732	23 rue des fontaines	1914	Lucarnes:sculptées poisson, bateau, ancre
6	AD0023	43 rue des fontaines	18e	
7	AD0724	47 rue des fontaines	19e	
8	AD0017	47 rue des fontaines	17-19e	
8	AD0790	47 rue des fontaines	V.1900	Ancienne école ouvertures briques
10	AD0011	51 rue des fontaines	V.1800	
10	AD0010	51 rue des fontaines	V.1800	Ouvertures arcs segmentaires
11	AD0009	53 rue des fontaines	V.1910	
12	AD0019	2 rue de Hollande	19iememe	
13	AD0031	9 rue de Hollande	19ème	
14	AD0012	6 pl de la Liberté	F.19ème	
15	AD0011	8 pl de la Liberté	19ème	
16	AC0491	7 pl du Tavéno	17-19ème	
17	AC0230	1 place de la Liberté	V1910	
18	AC0278	1 chemin de Goh Vélennec	1875	Têtes sculptées (pignon) porte à imposte
19	AC0277	3 chemin de Goh Vélennec	1850	Coeur - têtes sculptées (pignon)
20	AC0194	15 chemin de Goh Vélennec	F.19e	ferme puit
21	AC0184	2 rue de Sainte Anne	18-19ie	
22	AC0178	14, rue Saint Anne	v 1910	ancre de marine en relief
23	AC0177	16 rue de Saint Anne	1885	porte à imposte
24	AC0171	26 rue de Saint Anne	18-19ème	cheminée 18ème
25	AC0169	30 rue de Saint Anne	19ie	logis en apprentis cheminée sur goutterot
26	AD0080	25 rue de Saint Anne	F19ème	
27	AD0527	11 rue des roses	19ème	
28	AD0048	12 rue des roses	v1800	
29	AD0048	10 rue des roses	1811	insc 11 juin 1811 Nicolas
30	AD0050	6 rue des roses		
31	AD0528	9 rue des roses	19ème	
32	AD0046	14 rue des roses	1855	
33	AD0069	5 rue des roses		
33	AD0070	7 rue des roses	D19ème	
35	AD1310	7 rue des fontaines*	V.1920	comble habitable rdc surélevé
Ajouts				
1	AD0733	21 rue des fontaines	1880	
2	AD0054	31 rue des fontaines	1850	
3	AD0702	4 rue des roses	1880	

LE MONTENO



Légende

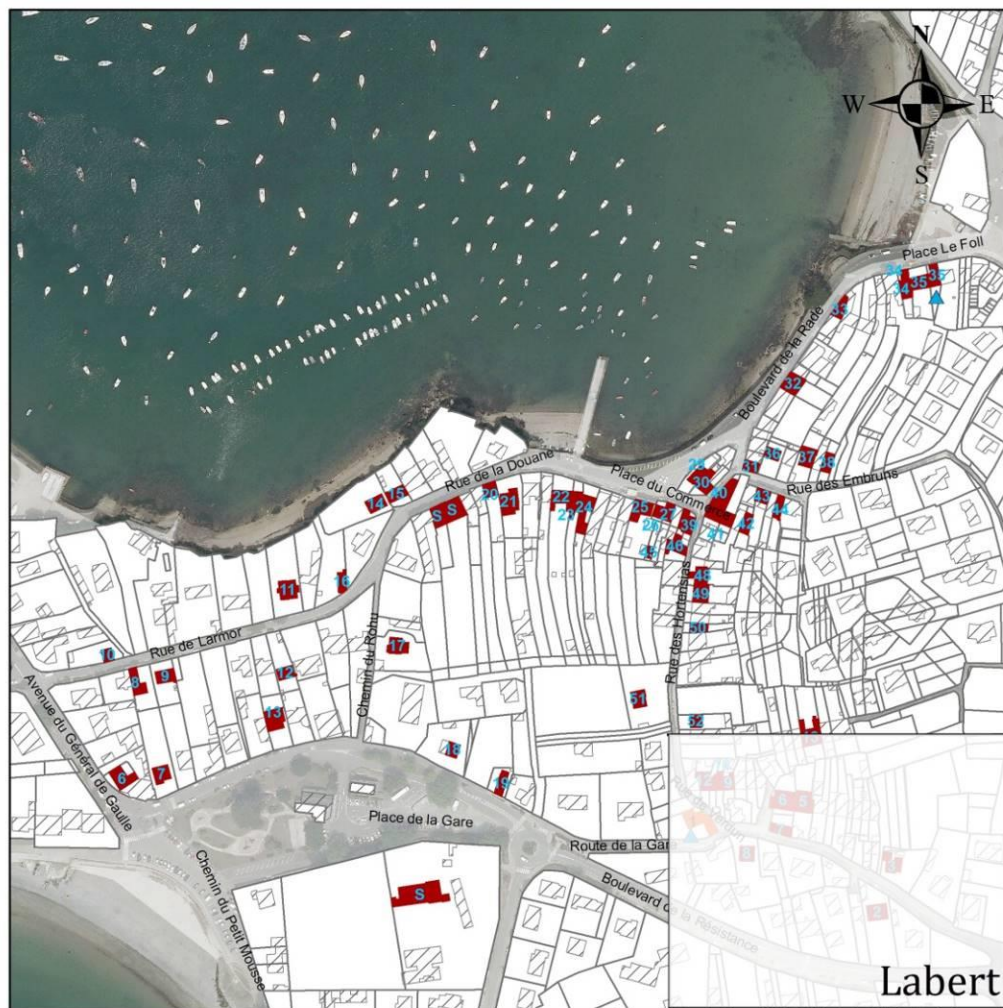
- + Croix
- Patrimoine_bati
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 10 20 40 Mètres

Le Monteno

N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AB0835	44 route du Dolmen	V1900	Maison
2	AB0103 101	2 rue du Treno	19ème	
3	AX0120	5 rue du Treno	19ème	
4	AB0616	4 rue du Port Douar	V1910 R1930	comble hab. crepis verniculé
5	AX0129	5 imp du Golfe	D19 R1904	
6	AX0130	3 Impasse du golfe	F18ème R1880	
8	AB0137	6 rue Montmartre	F19ème	
9	AB0112	1 rue Montmartre	19ème	ancien logis double
10	AB0116	7 Rue Montmartre	F 19e	
11	AB0117	9 Rue Montmartre	F 19e	Façade pignon
12	AB0122	13 Rue Montmartre	D 19e	Ouvertures arcs segmentaires
13	AB0854	17 Rue Montmartre	'	
13	AB0855	48 rue du Monteno	F 19e	Logis double
14	AX0079	18 rue de Montmartre	19e	
15	AX0078	22 Rue des pêcheurs	1800	Souches cheminées à corniches
16	AX0080	18 Rue des pêcheurs	D 19e	
17	AX0061	61 Rue des Ormeaux	18 e	
18	AX0059	57 Rue des Ormeaux	18 e	
19	AB0165	76 Rue des Ormeaux	F 19e	
20	AB0166	74 Rue des Ormeaux	F 19e	Maison double
23	AB0779	34 rte du Motenno	V1930	Toit brisé balcon sur perron

PORT NAVALO



Légende

- + Croix
- Patrimoine bâti
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 20 40 80 Mètres



Légende

- + Croix
- Patrimoine bâti
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

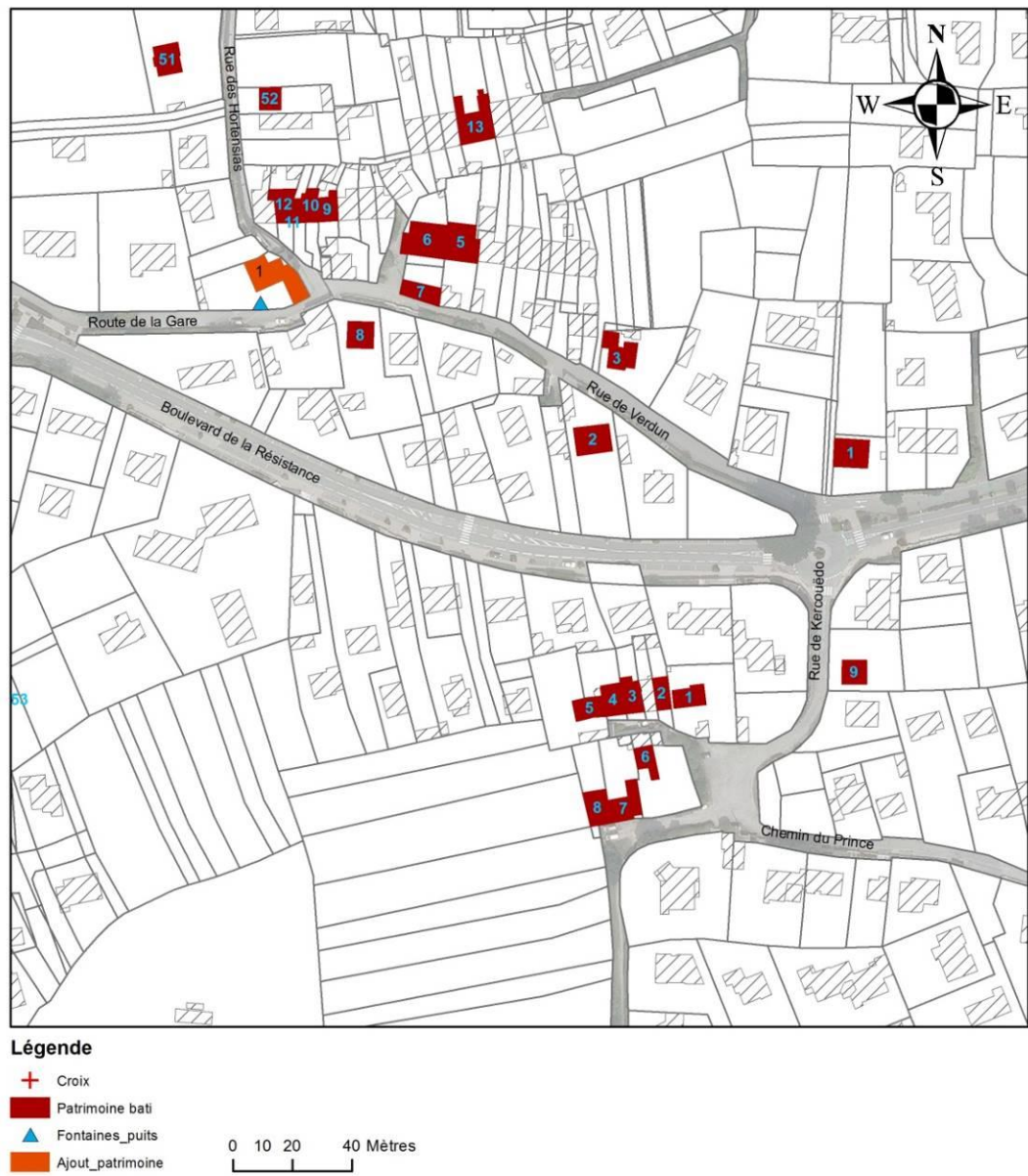
0 20 40 80 Mètres

PORT NAVALO

Port Navalo				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AE0147	19 Rue du Phare	V.1910	Toit de tuiles
2	AE0008	14 Rue du Phare	V.1900 R.1932	Colombage apparent cloture pierre
3	AE0259	Chemin de la corniche	V.1930	Toit brisé comble habitable
4	AE0330	22 Rue du Phare	V.1900	
5	AE0131 130	27 Rue du Phare	V.1930	comble habitable
6	AE0189	21 Rue du Gal de Gaulle	V.1910	Ouverture briques
7	AE0118	17 Rue du Gal de Gaulle	V.1910	
8	AE0119	18 Rue de Larmor	V.1900	
9	AE0116	16 Rue de Larmor	V.1890	Portail grillé
10	AE0020	19 Rue de Larmor	V.1910	
11	AE0170	5 Rue de Larmor	V.1910	Décor bandeau briques
12	AE0341	6 Rue de Larmor	V.1890	
13	AE0108	7 Rue du Gal de Gaulle	V.1940	Maison construite pas CERIA
14	AE0028	11 Rue de la Douane	V.1900	Enclos à pilier d'entrée
15	AE0029	9 Rue de la Douane	V.1930	Décor écailles de ciment moulé
16	AE0026	1 Rue de Larmor	V.1940	Appareil polygonal
17	AE0188	4 Chemin du Rohu	V.1900	comble habitable
18	AE0073	6 Rue de la Gare	V.1900	Toit tuiles ouverture brique
19	AE0075	10 Rue de la Gare	F.19e	Toit en appentis
21	AE0175	2 Rue de la Douane	V.1920	Etage de comble
22	AE0300	24 Place du commerce	V.1800	Ouvertures arcs segmentaires
20	AE0059	4 Rue de la Douane	V.1910	clefs saillantes pointes diamant
23	AE0298	22 Place du commerce	V. 1800 R.19e	Toit brisé
24	AE0296	20 Place du commerce	1803	
25	AE0043	12 Place du commerce	Fin 19e	Pignon plus ancien (17e)
26	AE0234	10 Place du commerce	V.1900	Maison néo-renaissance
27	AE0225	8 Place du commerce	17e R.1787	Niche en calcaire
28	AE0035	4 Place du commerce	1827	
29	AD0719	38 bd de la Rade	V.1930	Appareil polygonal bandeau brique
30	AD0813	1 place du commerce	19e	

31	AD0404	9 Rue des Mouettes	1867	Etoile sculptée linteau
32	AD0782	26 bd de la Rade	V.1920	Comble brisé habitable
33	AD0415	20 bd de la Rade	F.19e	
34	AD0423	8 bd de la Rade	1835	Maisons jumelées porte à imposte
34	AD0424	6 bd de la Rade		Maisons jumelées porte à imposte occulus
35	AD0424	6 bd de la Rade		
35	AD0425	4 bd de la Rade	1835	Maisons jumelées porte à imposte
36	AD1318	2 Rue des Embruns	V.1850	Enclos à pilier d'entrée
37	AD0402	4 Rue des Embruns	D.19e	
38	AD0400	8 Rue des Embruns	1797	
39	AE0034	2 Place du commerce	V.1900	
40	AD1328	1 rue des mouettes	1900	Toit en appentis
41	AD0537	3 Rue des Mouettes	17e	
42	AD0649	7 Rue des Mouettes	17e R. 19e	Puits daté 1844
43	AD0379	3 Rue des Embruns	V.1910	
44	AD0381	7 Rue des Embruns	F.19e	
45	AE0235	10 place du commerce	1854	
46	AE0336	1 Rue des Hortensias	F.19e	
47	AD0368	6 Rue des Hortensias	18 e	
48	AD0371	8 Rue des Hortensias	D.19e	
49	AD0367	10 Rue des Hortensias	V.1910	
50	AD0364	16 Rue des Hortensias	D.19e	Maison de pêcheur
51	AE0081	7 Rue des Hortensias	1928	Construite pas GEMAIN
52	AD0321	26 Rue des Hortensias	V.1920	Base appareil polygonal
53	AH0571	10 Chemin du Toulassais	V.1920	comble habitable
S	AE0326	21, Rue du phare	construite sur ancien corps de	Corps de garde
S	AE0327	21, Rue du phare		Corps de garde
S	AE0091	Port Navalo		Hotel Boris
S	AE0204	10, rue de la douane	1847	Caserne de Douanier
S	AE0065	12, rue de la douane	1847	Caserne de Douanier
S	AE0091	Port Navalo		Hotel Boris
S	AE0158	9, Rue du phare	1894	Phare

LABERT - KERCOUEDO



Labert				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AD0266	5 r de Verdun	V.1900	
2	AD0283	4 r de Verdun	V.1880	
3	AD0277	13 r de Verdun	V1920	
5	AD0305	39 r de Verdun	D19ème R.18ème	
6	AD0307	41 r de Verdun	F19ème	
7	AD0306	43 r de Verdun	F19ème	
8	AD0292	14 r de Verdun	V.1930	rez de chaussé surelevé
9	AD0792	67 r de Verdun	F19ème	
10	AD0315	69 r de Verdun	19ème	
11	AD0316	71 r de Verdun	19ème	maison jumelée
12	AD0317	73 r de Verdun	Fin19ème	
13	AD0709	51r de Verdun	V1910	Puits
Ajout				
1	AE088	18 rue de la gare	1859	et puits sur cour
Kercouedo				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AH0063	1 r de Kercouedo	19ème	
2	AH0060	3 r de Kercouedo	V1900	
3	AH0058	7 r de Kercouedo	18-19ème	
4	AH0057	9 rue de kercouedo	19e	
5	AH0053	11 rue de Kercouedo	f 19	
6	AH0047	21 ch du Prince	18-R1910	
7	AH0051	23 ch du Prince	F19ème	
8	AH0052	25 ch du Prince	F19-R1930	
9	AH0698	2 r de Kercouedo	V1930	escalier ext, cheminée aux angles

Route du Monteno - Bilgroix



Route du Monteno				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
21	AC0520	6 bis rte du Motenno	V1930	Faux colombage
22	AC0436	16 rte du Motenno	F19ème	
23	AB0779	34 rte du Motenno	V1930	Toit brisé balcon sur perron
Bilgroix				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AB0337	12 bd de Bilgroix	V.1920	comble habitable
Ajouts				
1	AC0268	13 ou 15 boulevard de Bilgroix	1920	

PORH NEZE - KER ALLANIC



Légende

- + Croix
- Patrimoine bâti
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 15 30 60 Mètres

Porh Neze

N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	BM0187	Porh Neze	18ème	
2	BM0106	Porh Neze	19e	Ouverture avec arc segmentaire
3	BM0112	Porh Neze	1747 R19ème	
4	BM0115	Porh Neze	1733 R.19e	
5	BL0219	Porh Neze	17 e - 18e	Ancienne forge
6	BL0223	Porh Neze	1836	

Ker Allanic

1	BM0174	Kerlanic	19ème	
---	--------	----------	-------	--

TUMIAC - KERJOUANNO

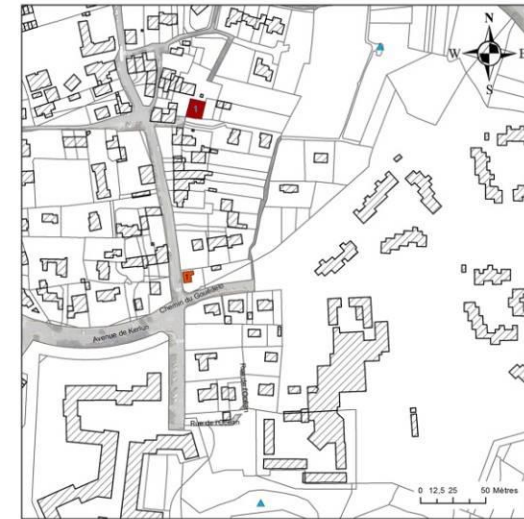


Légende

- + Croix
 - Patrimoine_bati
 - ▲ Fontaines_puits
 - Ajout_patrimoine
- 0 12.5 25 50 Mètres

Tumiac et Kerjouanno Ajouts

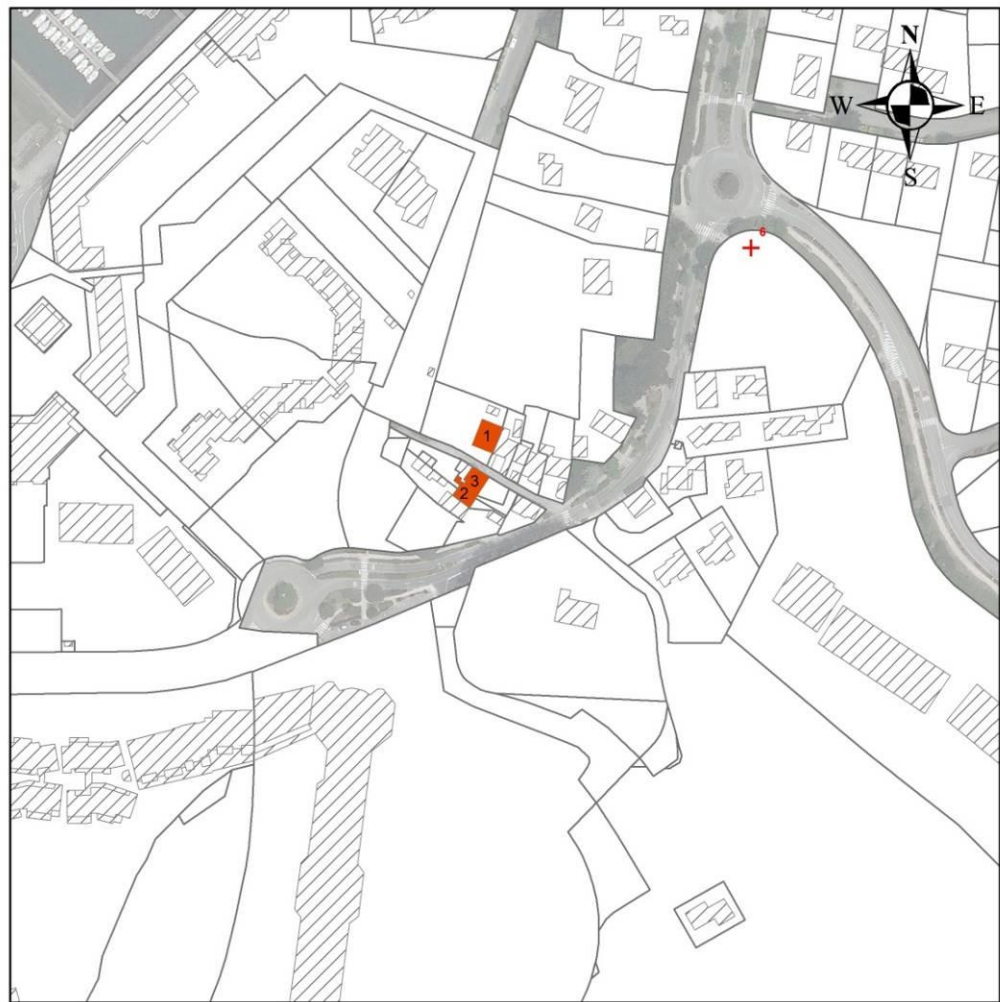
1	AO0057	24 rue des Legions		
2	AO0279	Tumiac		
2	AO0282	Tumiac		
3	AN0270	56 rue de l'Océan	1939	



Tumiac

N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AO0266	31 Rue Jules César	19e	maison de capitaine
2	AO0071 72	27 Rue Jules César	F 19e	Ferme - portail d'entrée - écurie
3	AO0077	25 Rue Jules César	V.1900	
4	AO0081	21 Rue Jules César	17 e - 18e	
5	AO0255	19 Rue Jules César	F 19e	
6	AO0086	13 Rue Jules César	17 e - 18e	
7	AO0040	5 Rue des Légions	17e 18e	
8	AO0264	3 Rue des Légions	D 19e	
9	AO0259	4 Rue des Légions	19e R.20e	
10	AO0031	8 Rue des Légions	V 1900	Maison sans fenêtre
11	AO0013	16 Rue des Légions	18 e	
12	AO0315	18 Rue des Légions	D 19e	
13	AO0055	20 Rue des Légions	18e - 19e	Appentis 18e - logis 2e moitié 19e
14	AO0053	15 Rue des Légions	R. 20e	
15	AO0193 192	17 Rue des Légions	V 1900	
16	AO0284	10 impasse du ru poul	F 19e	
17	AO0051	23 Rue des Légions	F 19e	
S	AN0441	Tumiac	1880	château du Raz
Kerjouanno				
1	AN0042	32 rue de l'océan	F19	ancienne ferme

Lenn Vihan - Crouesty



Légende

- Fontaines_puits_0114
- Patrimoine bâti
- Ajout_patrimoine
- Croix

0 12,5 25 50 Mètres

Lenn Vihan - ajouts				
N°	References cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AT0030	23 rue de Lenn Vihan	1850	
2	AW0037	12 bis rue de Lenn Vihan	1926	
3	AW0038	12 rue de Lenn Vihan	1900	



Légende

- Fontaines_puits_0114
- Patrimoine bâti
- Ajout_patrimoine
- Croix

0 20 40 80 Mètres

Crouesty				
N°	References cadastrales	Adresse	Datation	Observations
5	AV0009	Crouesty		

Nerbondic - Pembert



Légende

- + Croix
- Patrimoine bâti
- ▲ Fontaines_puits
- Ajout_patrimoine

0 10 20 40 Mètres

Penbert				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
S	AY0106	Penbert Ferme1	17ème R19ème	
S	AY0108	Penbert Ferme2	17ème R1930	
Nerbondic				
N°	Références cadastrales	Adresse	Datation	Observations
1	AZ0063	11 impasse de nerbondic	1830	
2	AZ0068	5 B impasse de Nerbondic		
3	AZ0064	9 impasse de Nerbondic	1875	
4	AZ0066	5 T impasse de Nerbondic	1875	
5	AZ0321	13 impasse de nerbondic	1850	
6	AZ0320	15 impasse de Nerbondic	1850	

Croix et fontaines - Carte générale





25 - Fontaine du Gouedelo



P16 – 57 rue des Ormeaux



P13 – 59 rue des Ormeaux



P9 - 48 Grande rue



P11 – Kernalen nord chapelle



6 – fontaine de Ker allanic



p10 rue d'Armorique



p17 - 18 rue de la gare



7 fontaine chemin du Toul er Gal

Fontaines et puits

Numéro	Adresse	nom	Date	Observations
1	chemin de l'eau courante	Fontaine dévotion	1804	enclos_granite moellon pierre det_couverte en batiere
2	Kernalen	Fontaine de Porh Mor		
3	Kerver-Kerjouanno			
4	Béninze	Fontaine de Fosse er fetan		
5	chemin de la fontaine	Fontaine du Pouleno		
6	chemin Ker Allanic	Fontaine du chemin Ker-Allanic		
7	Béninze	Fontaine du chemin Toul-Er-Gal		
8	Kerver	Fontaine de Ker Palud		
9	Béninze est	Fontaine du chemin de Fetan-Torigal		
10	Kernalen	Fontaine de la rue Kerantalec		
11	Kernalen	Fontaine de dévotion Kervegan	1800_1850	couverture en batiere precedee d'un bassin 2 colonnes croix
12	Bernon nord	Fontaine de la Garenne		
13	Plage des 3 fontaines			
14	Plage des 3 fontaines			
15	Porh Neze	Fontaine de dévotion Porh-Neze	1826	couverte en batiere croupe
16	Keravello	Fontaine de la route de Keravello		
17	Route du Redo			
18	chemin de l'eau courante	Fontaine de dévotion du chemin de l'eau courante	1804	Enclos_granite moellon pierre de t_couverte en pavillon
19	rue des Légions			
20	rue des Légions			
21	rue du Croisty	Fontaine de la rue du Croisty		
23	Penbert	Fontaine du chemin de Penbert		
24	rue des fontaines_embruns		1813	enclos lavoir_granite moellon_couverte toit en batiere
25	Chemin du Gouedelo	Fontaine du Gouedelo		sur propriété privée - ancien chemin
P1	rue de la Poste			
P2	44 route du dolmen			sur propriete privée_patrimoine
P3	44 route du dolmen			sur propriete privée_patrimoine
P4	44 route du dolmen			sur terrain privé
P5	4 boulevard de la rade			
P6	rue de la Grange			
P7	rue des legions			
P8	48 grande rue			sur terrain privé
P9	rue d'Armorique			
P10	Kernalen nord chapelle			
p11	4 rue de la gendarmerie			
p12	59 rue des ormeaux			inséré dans mur
p13	32 rue de la grange			dangereusement insere dans construction nouvelle
p14	34 grande rue			
p15	57 rue des Ormeaux			sur terrain privé
p16	18 rue de la gare			sur terrain privé
p17	18 rue de la grange			
p18	26 place de l'église			
p19	34 place de l'église			
p20	courtill de Bernon			

Croix

Numéro	Type	Date	Descriptio
1	Eglise au nord	1888_1934	Etoile_date dans cartouche_autel granite_croix bois
2	Cimetière	1800	Base rectangulaire
3	Bourgneuf rue du Prado	1816	Base rectangulaire
4	chapelle Crouesty	1800_1900	Christ Kersantite Fleuron sculpté Croix industrielle
5	Le Tindio	1826	Base rectangulaire _restauree
6	Lenn Vihan	1800_1900	Christ sculpté_coeur gravé
7	Hent Tenn	1800	Croix monolithe sur base rectangulaire

ANNEXES N° 3 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Ces annexes sont composées de 3 sous parties :

- **3a** CIRCULAIRE XYNTIA DU 7 AVRIL 2010
 - **3b** RISQUE DE SUBMERSION MARINE – CARTE DE L'ALEA CENTENAL
 - **3c** MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE INONDABLE : GUIDE D'APPLICATION
- R111-2

ANNEXES N° 3a : CIRCULAIRE XYNTIA DU 7 AVRIL 2010



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

*Direction générale
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

**Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures
à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010**

NOR : JOCK1005597J

(Texte non paru au Journal officiel)

Résumé : ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : écologie, développement durable.

Mots clés liste fermée : énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

Mots clés libres : prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

Références :

Code de l'environnement ;

Code de l'urbanisme.

Pièce annexe : identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

Publication : BO ; site circulaires.gouv.fr.

Le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.



Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquelles une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOMCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1^{er} juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.



Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensiez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le by-pass. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1^{er} janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (cf. § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au recensement des travaux effectués.

Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visent à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.

En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.

5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans



ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

5.4. Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

5.5. Eligibilité au financement de l'Etat

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

6. Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

6.1. Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1^{er} septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les déférés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

6.2. Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.



A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) ;
- d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
- d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'État, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer
et des collectivités territoriales,*
BRICE HORTÉFEUX



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE I

IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE II

RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).



ANNEXE III

PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...) ;
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

2. Eléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine – Languedoc-Roussillon – octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (cf. tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER



ANNEXE IV

LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

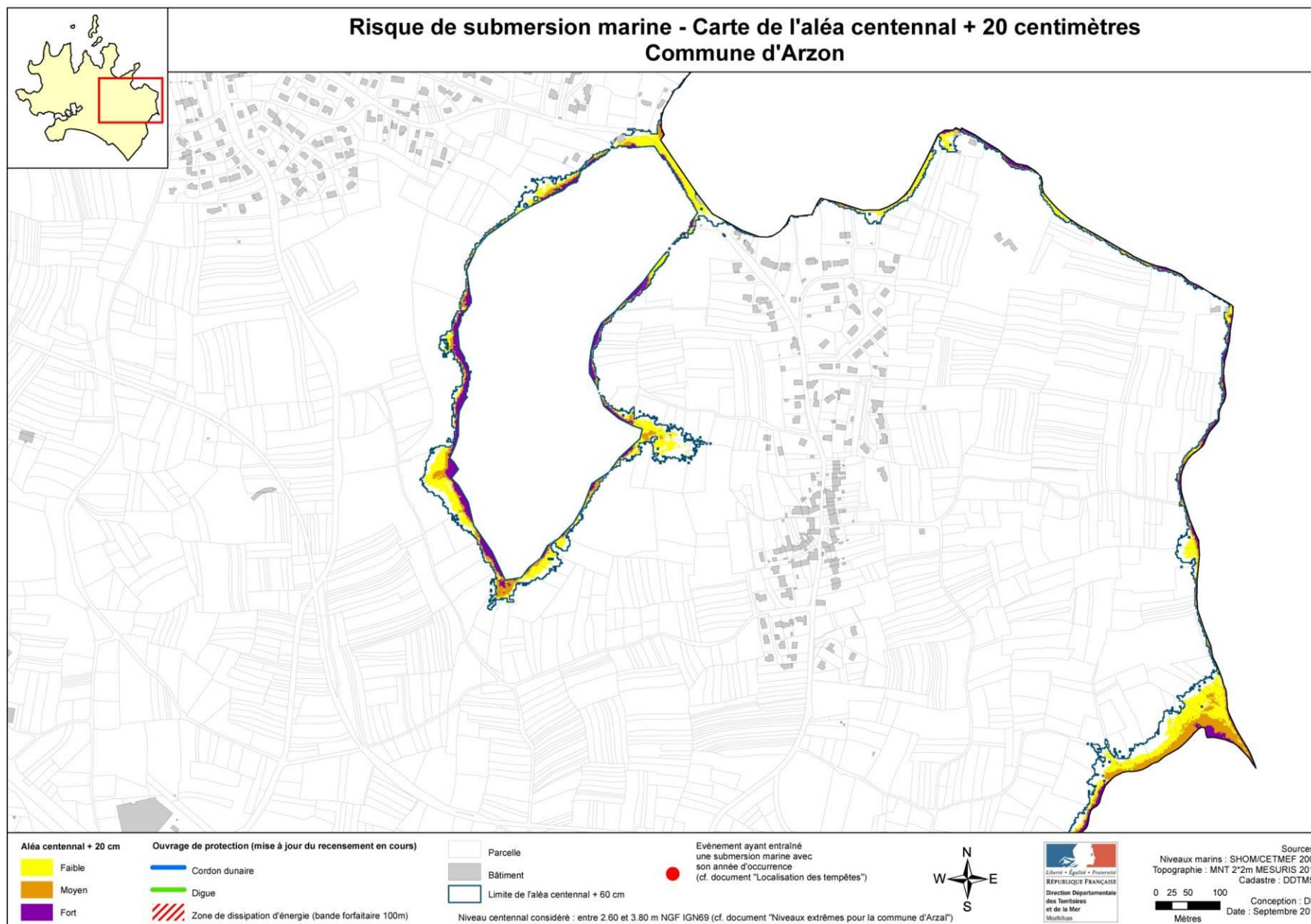
L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

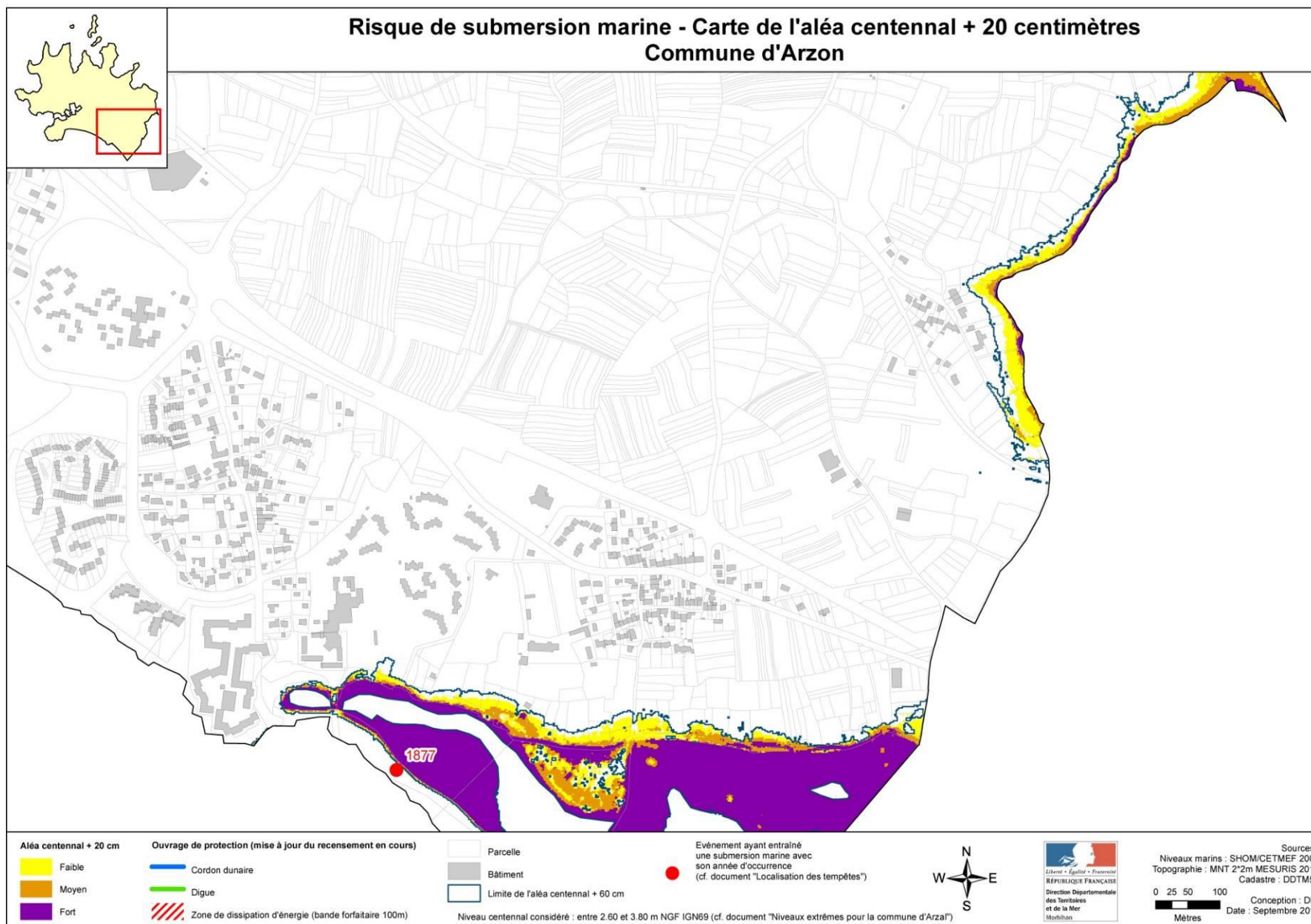
Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

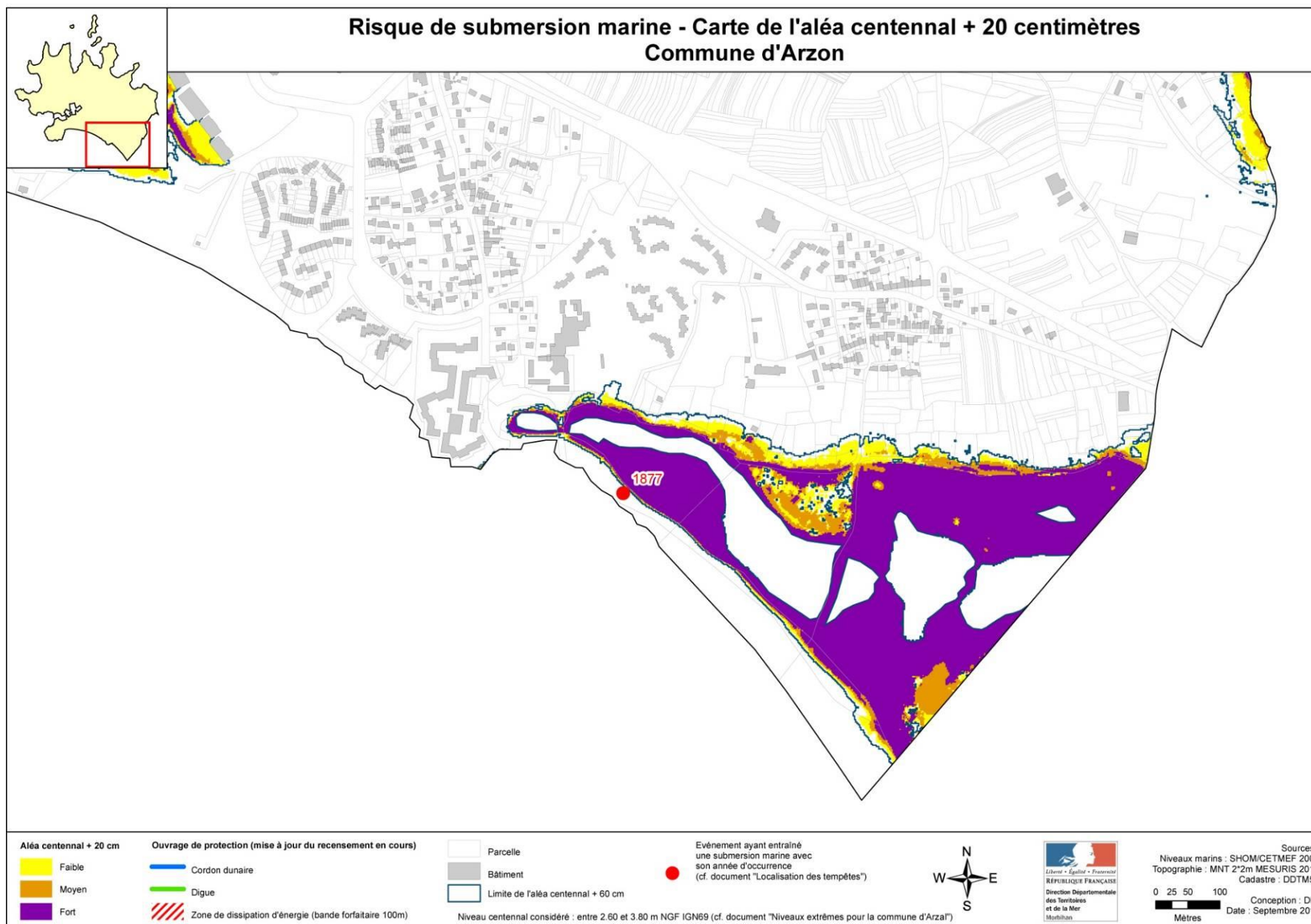
Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

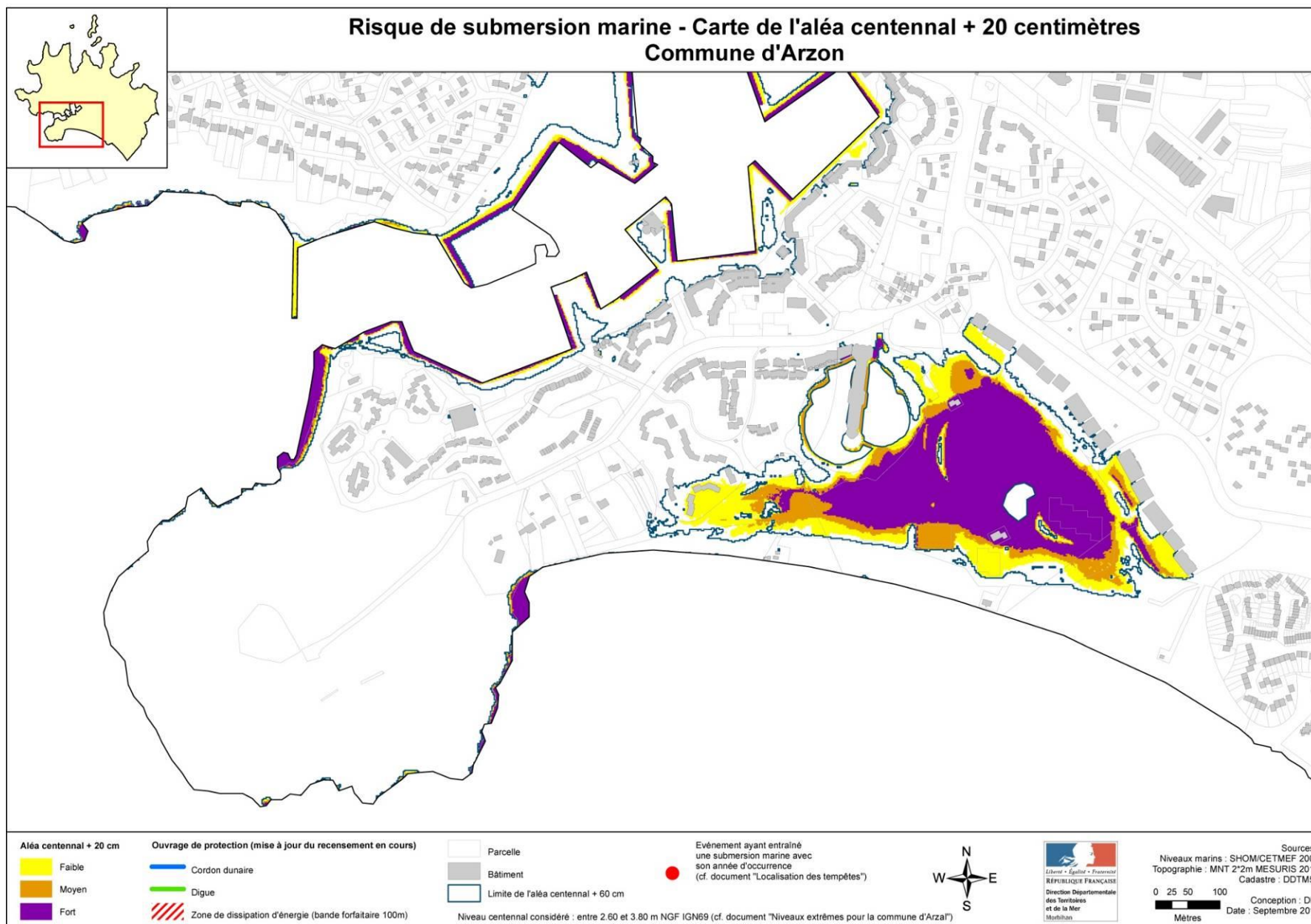
Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

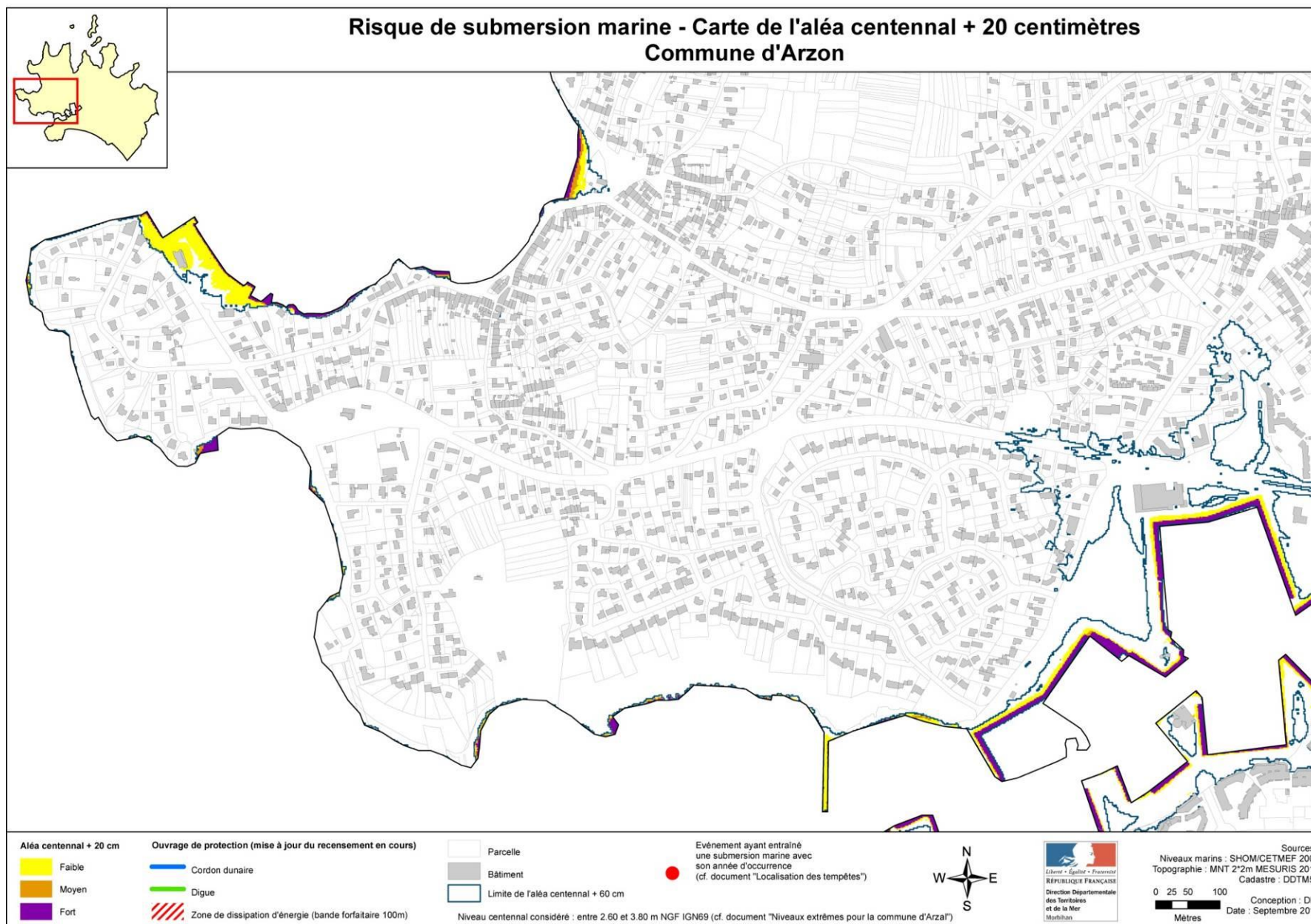
ANNEXE N° 3b : RISQUE DE SUBMERSION MARINE – CARTE DE L'ALEA CENTENNAL

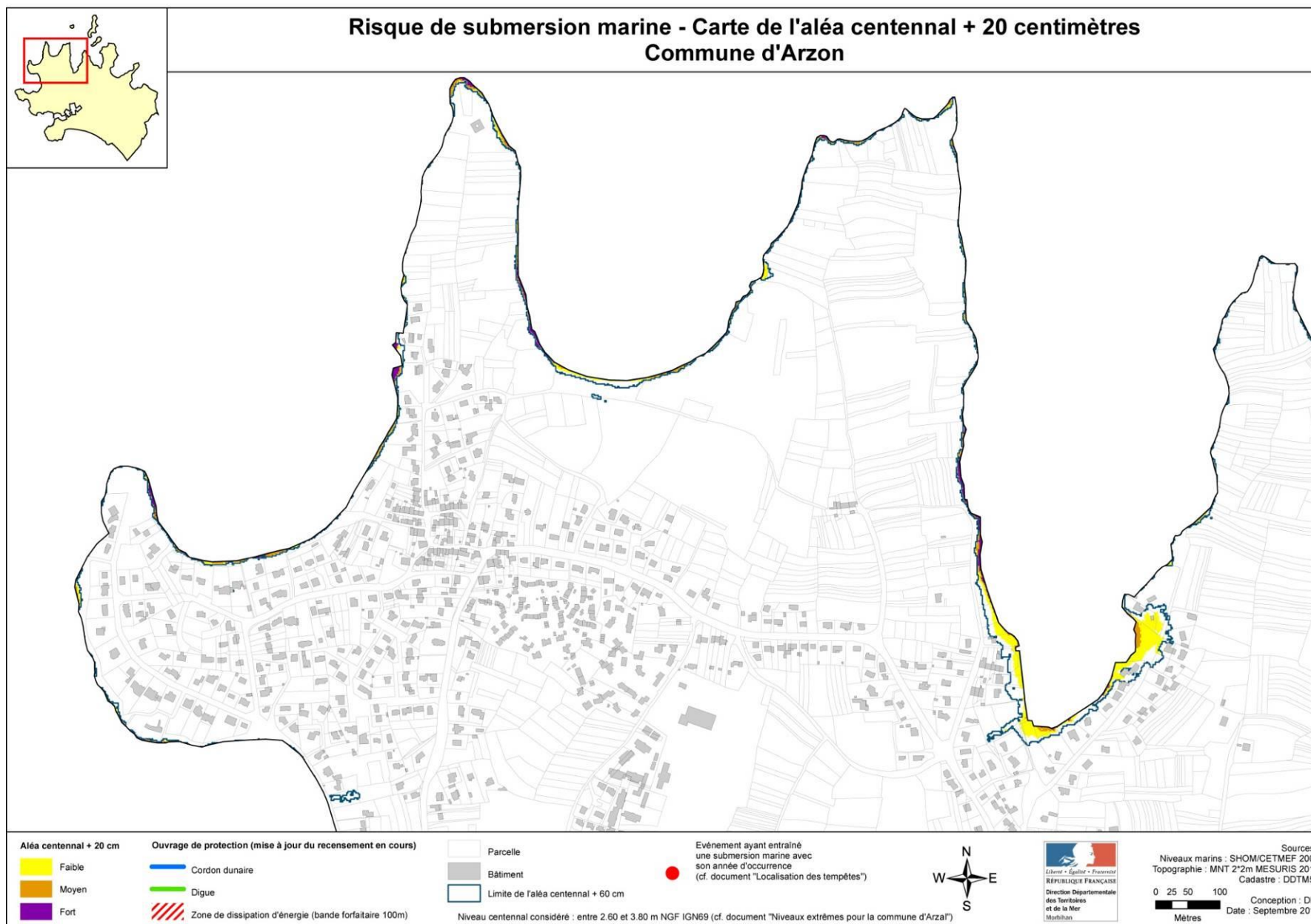


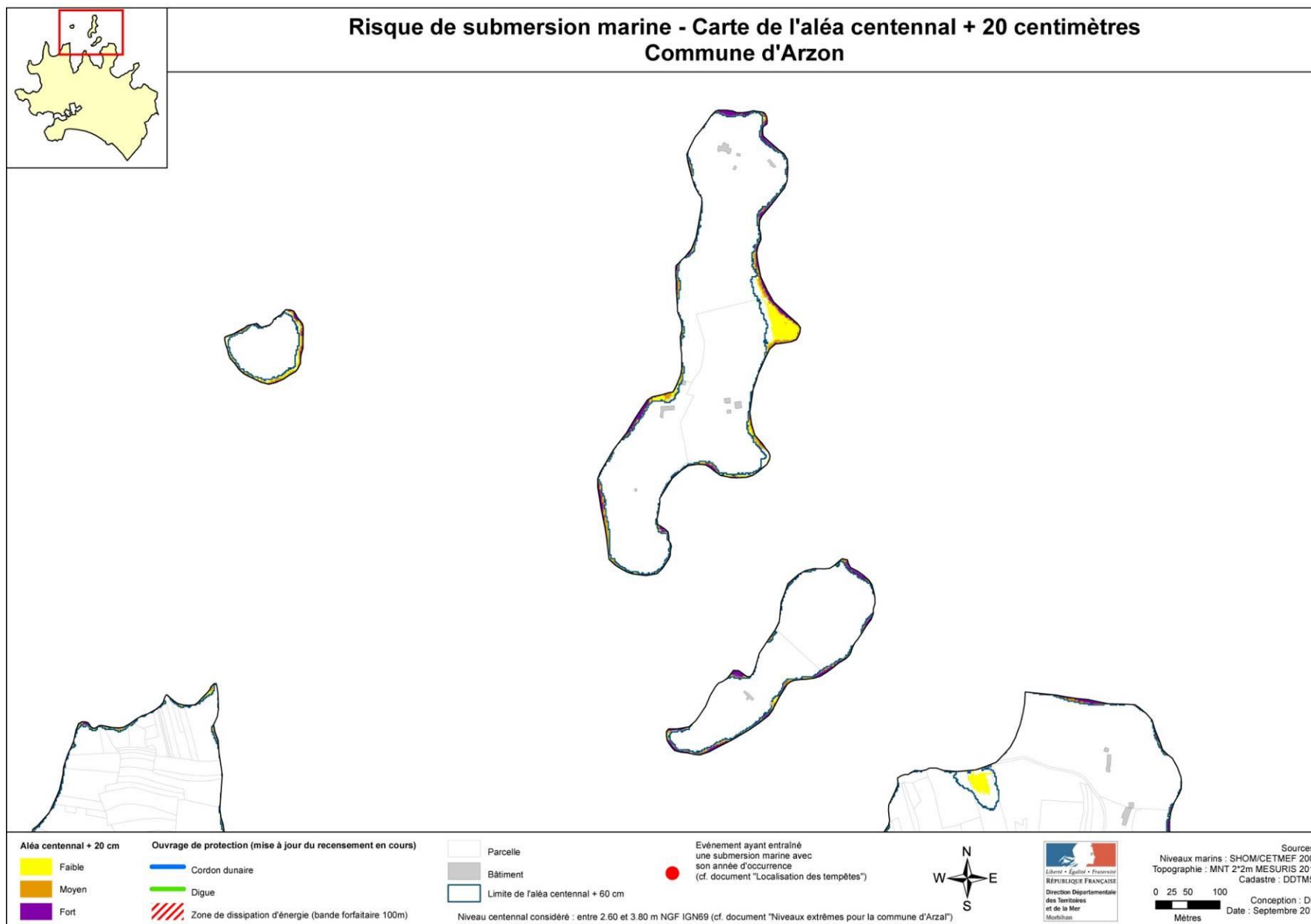


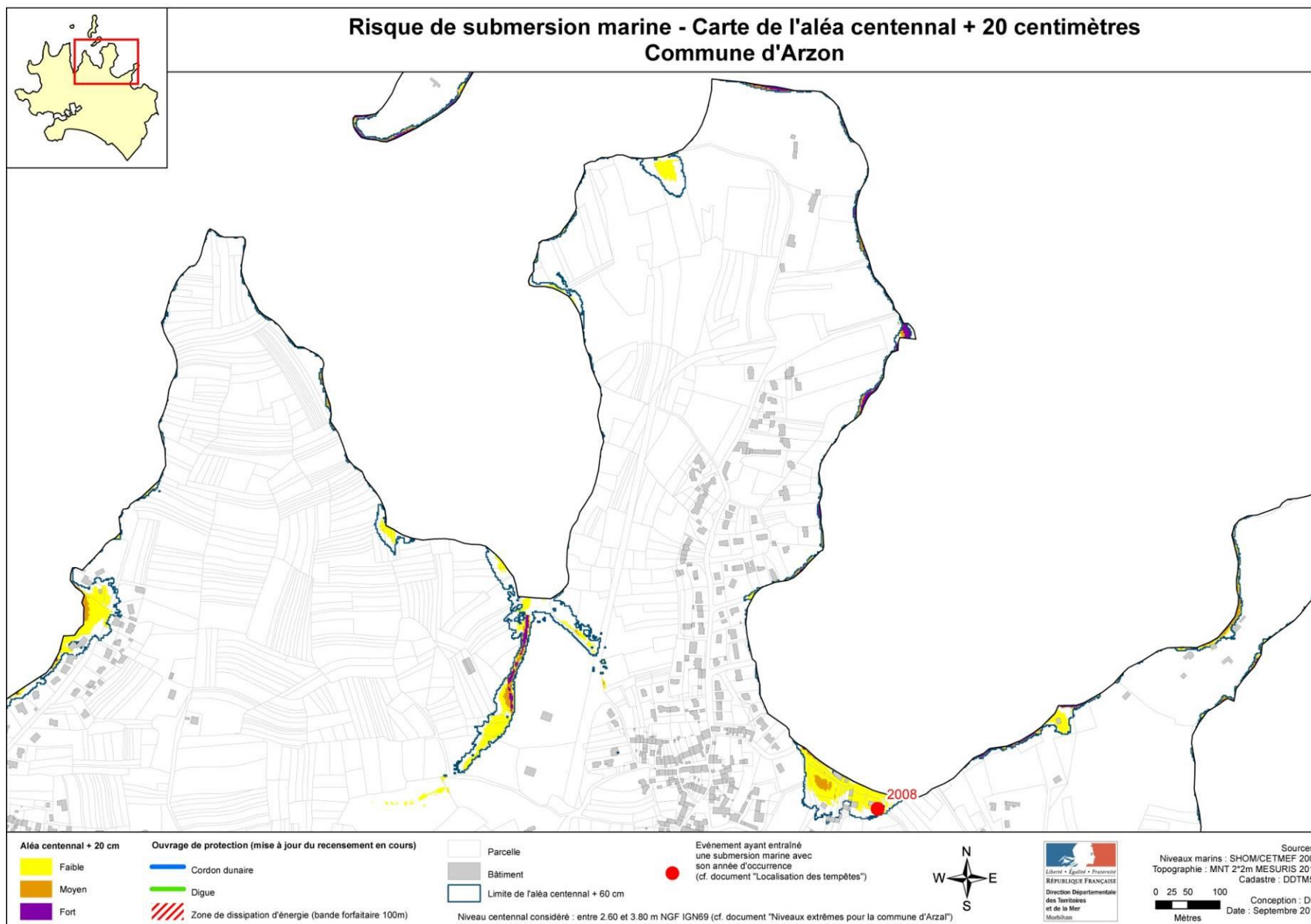


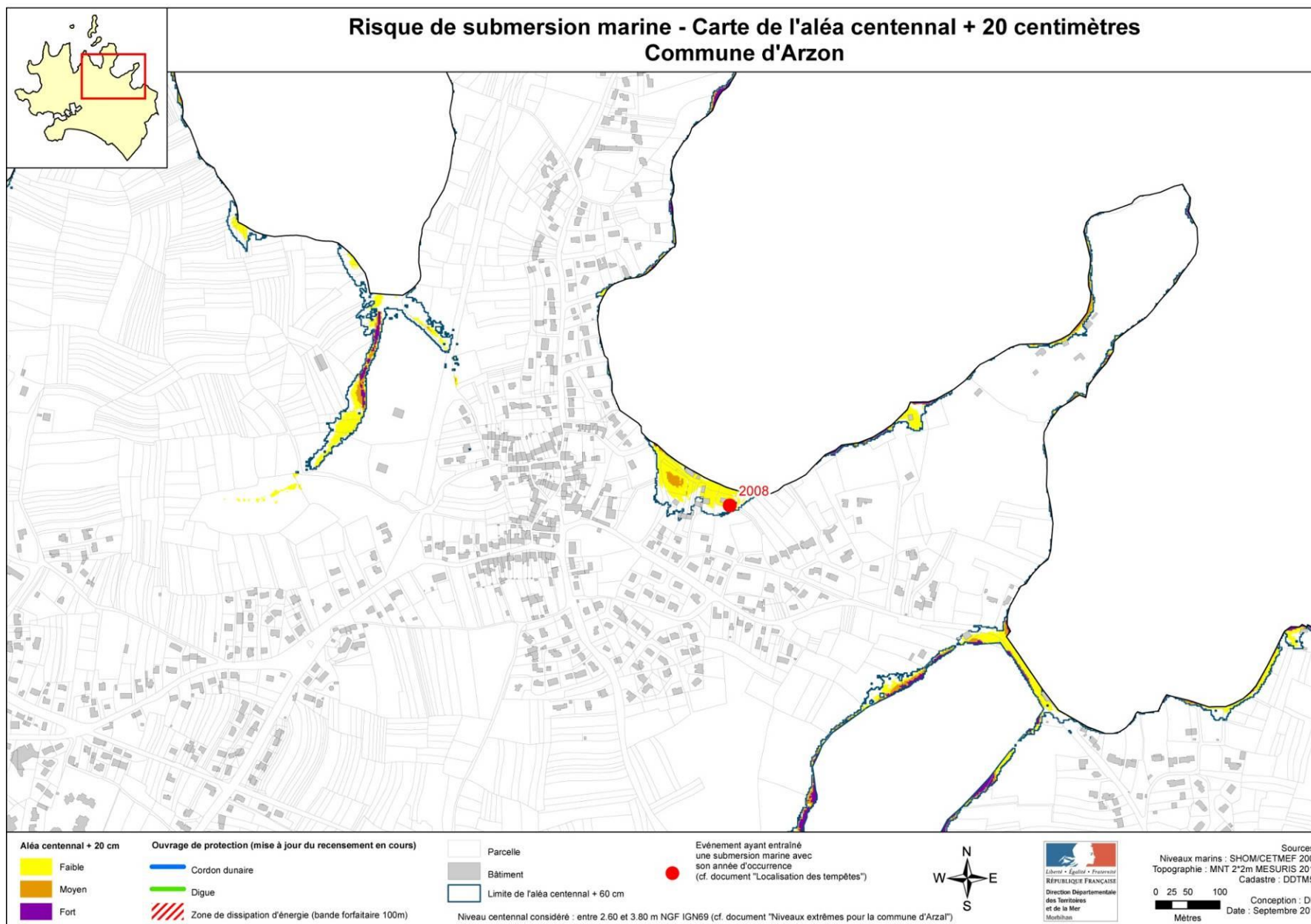


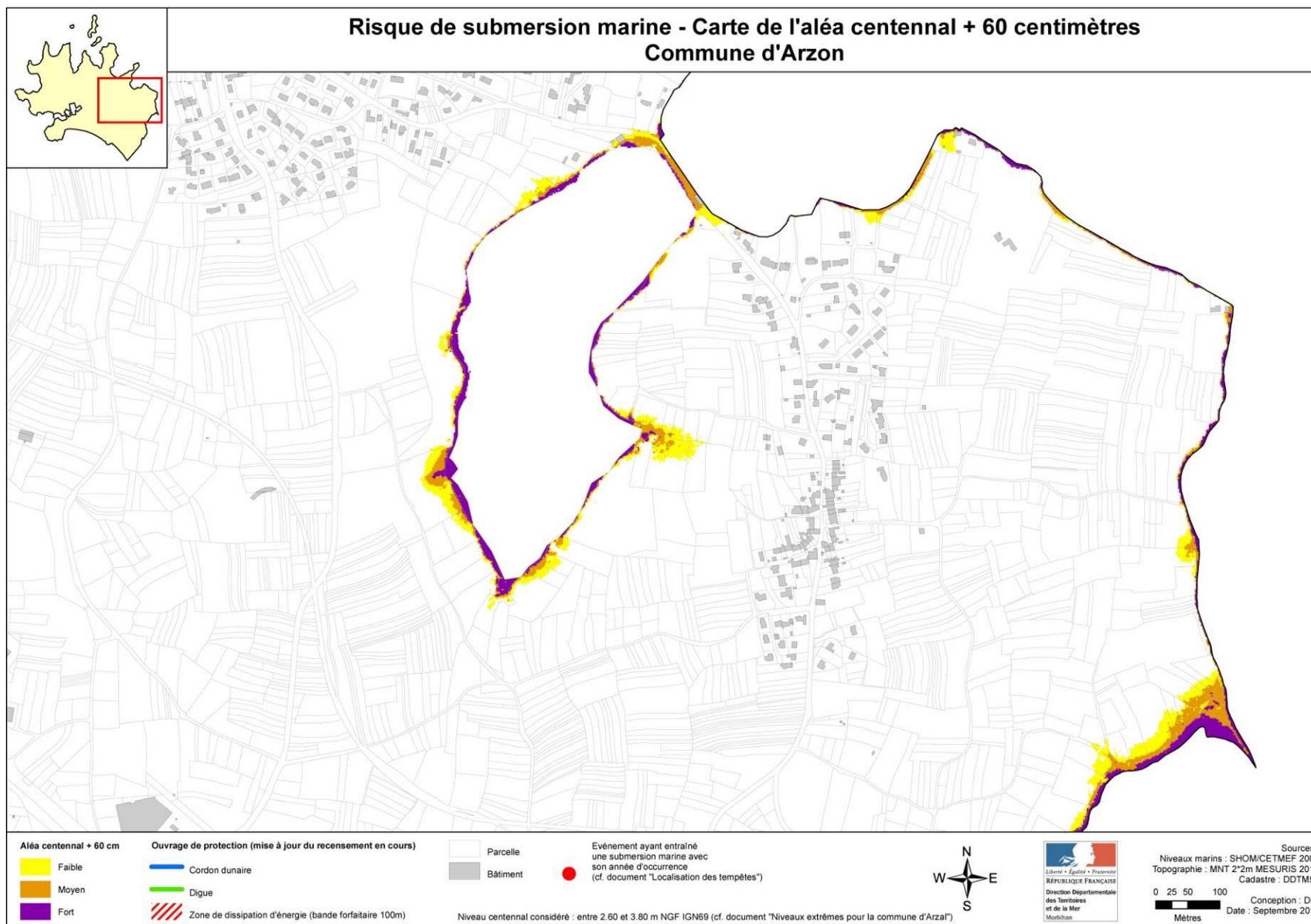


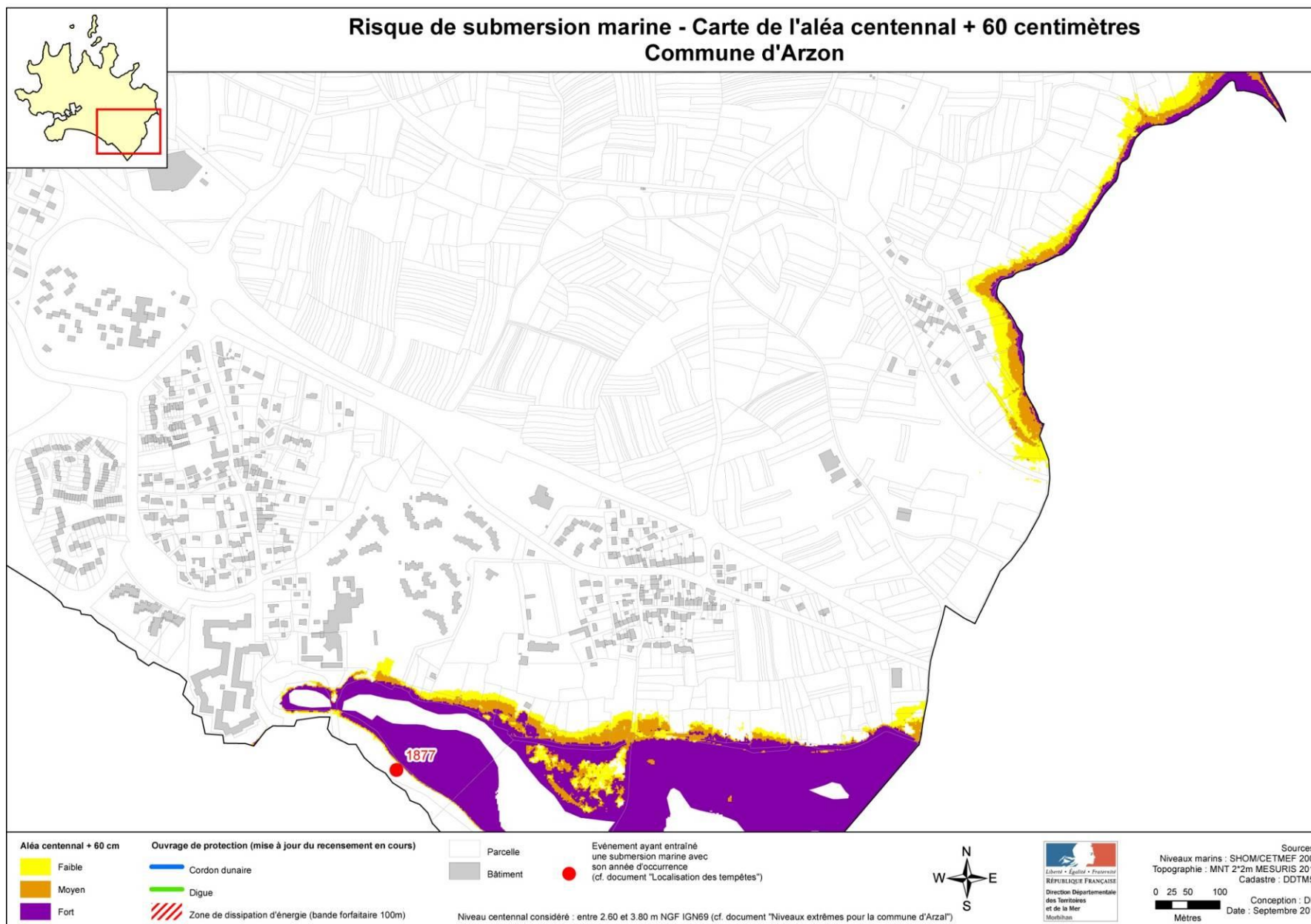


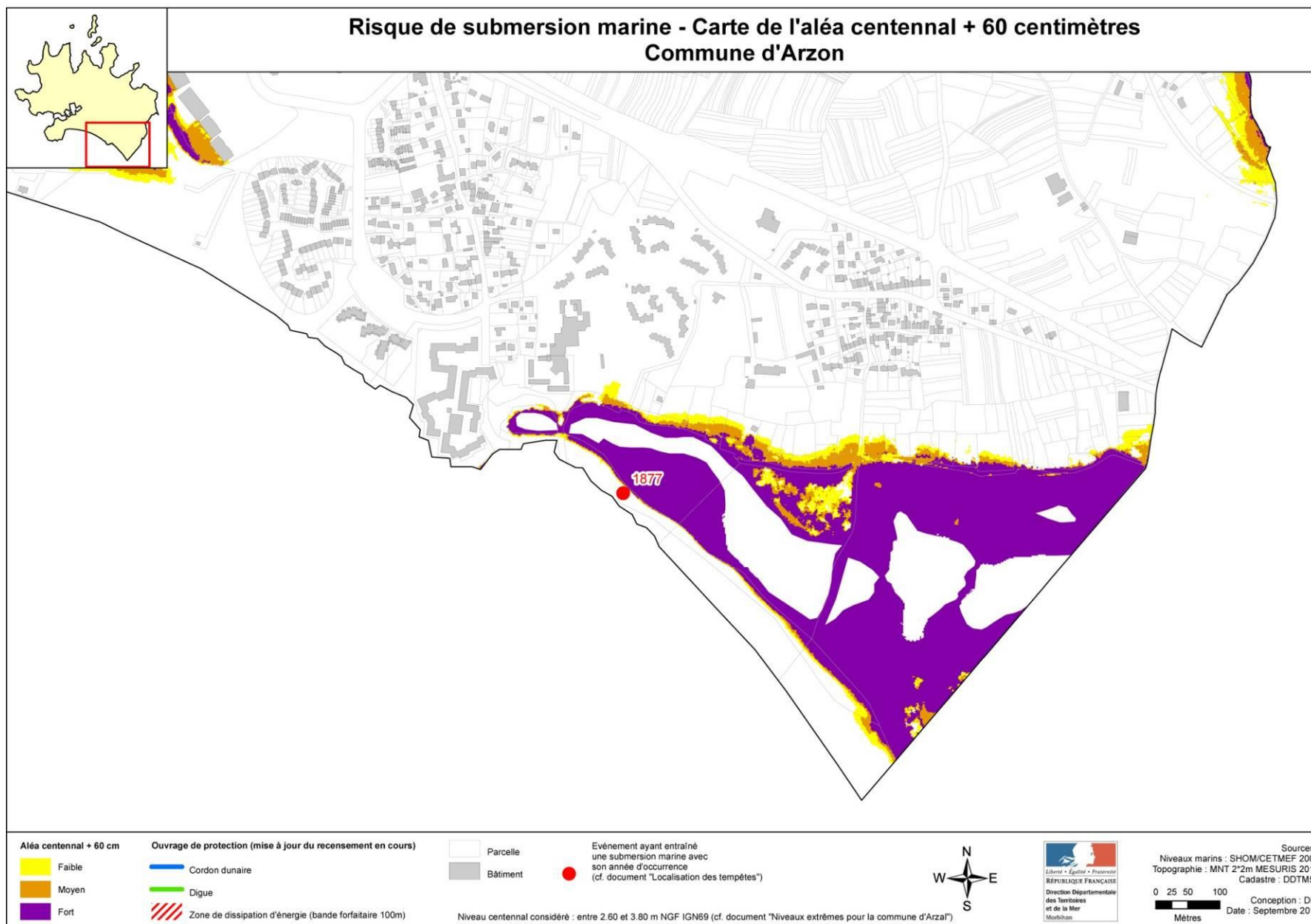


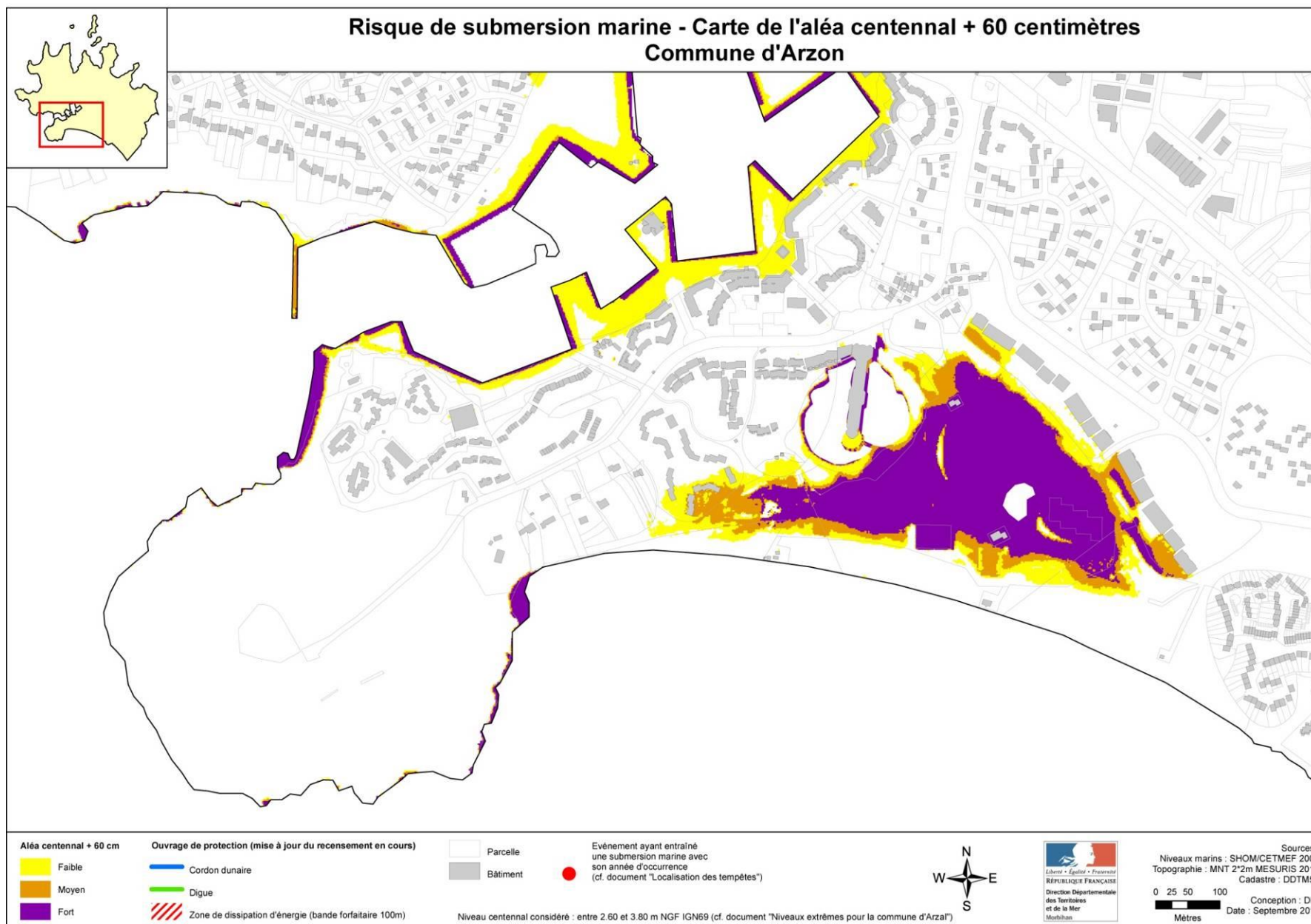


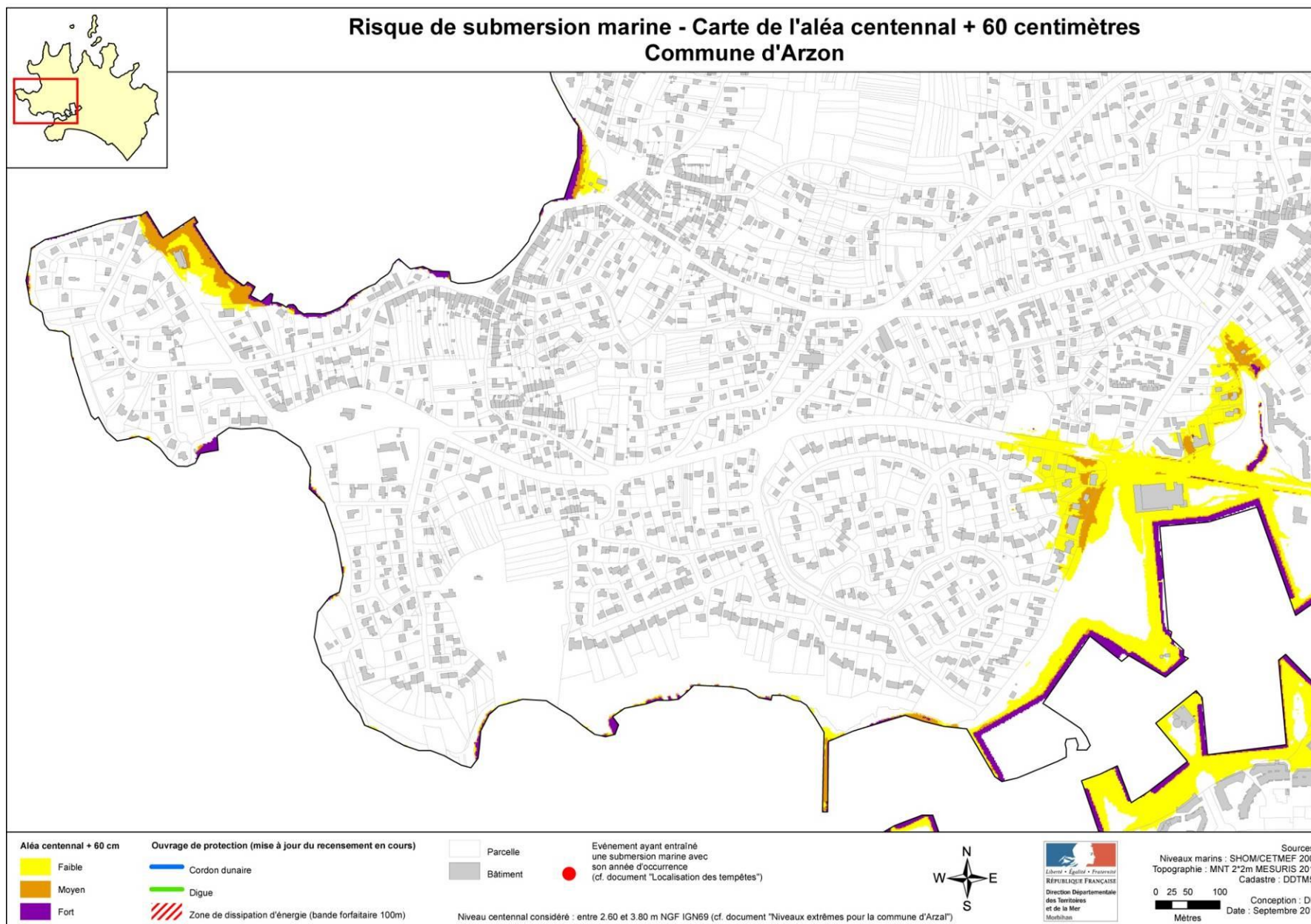


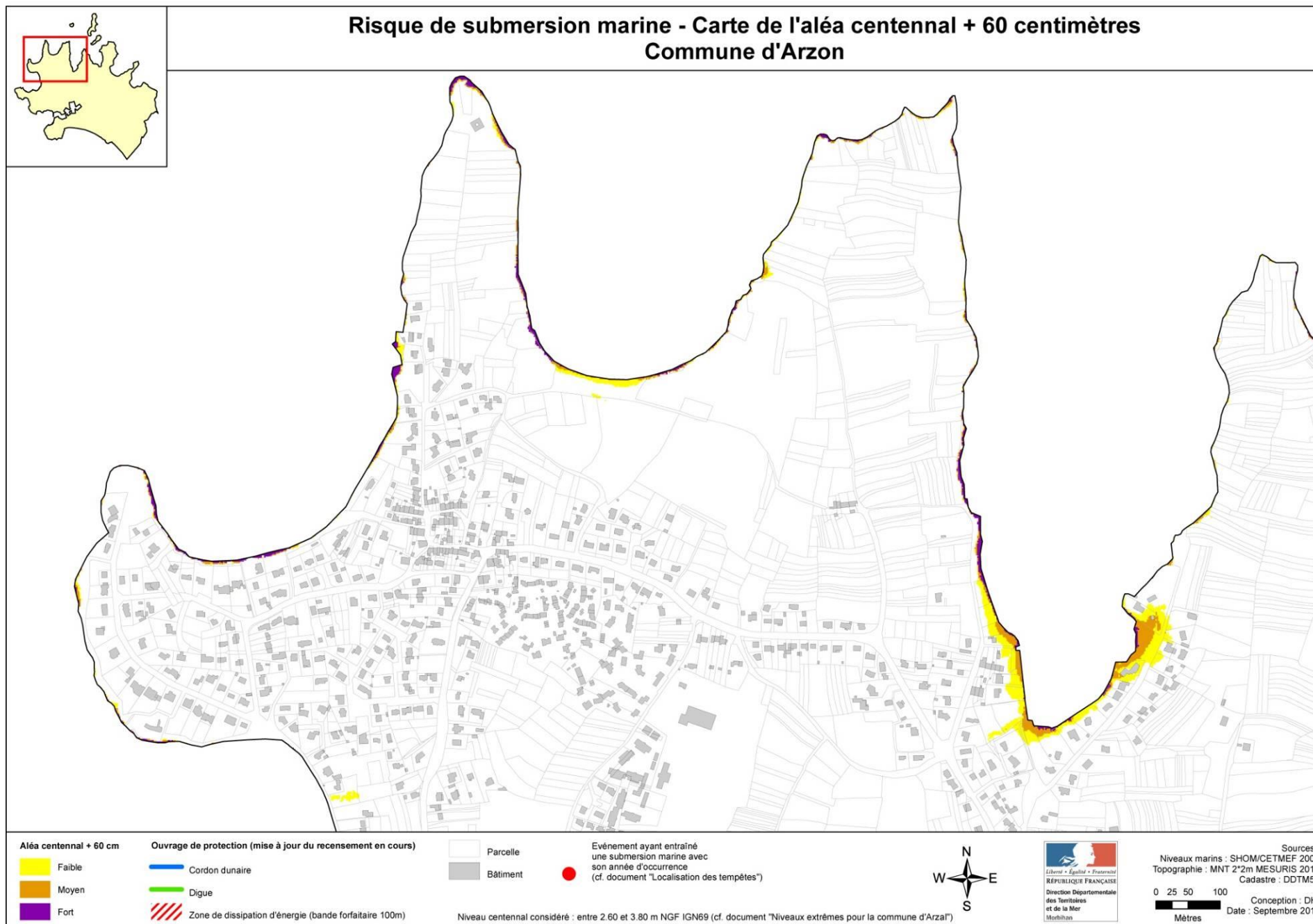


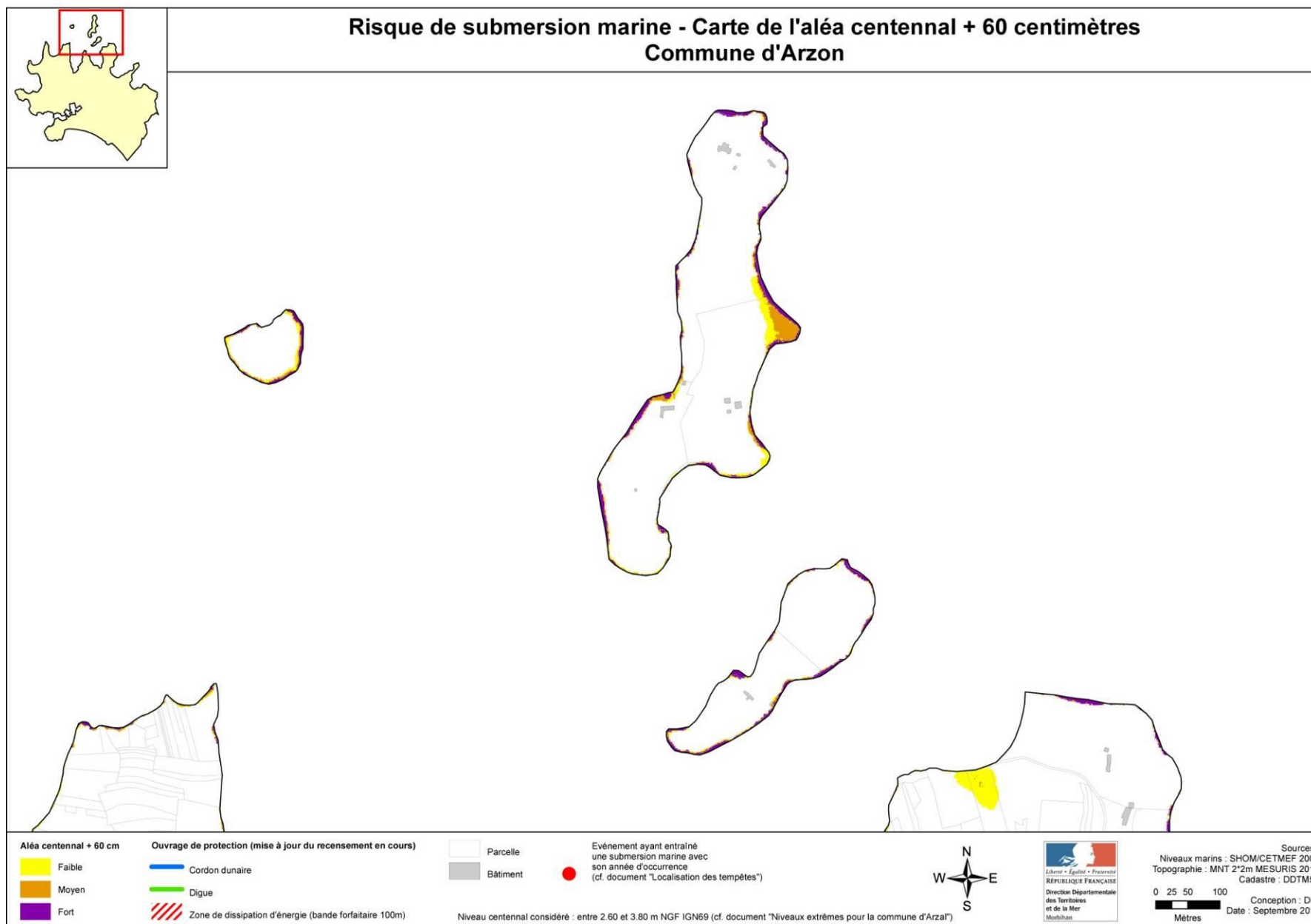


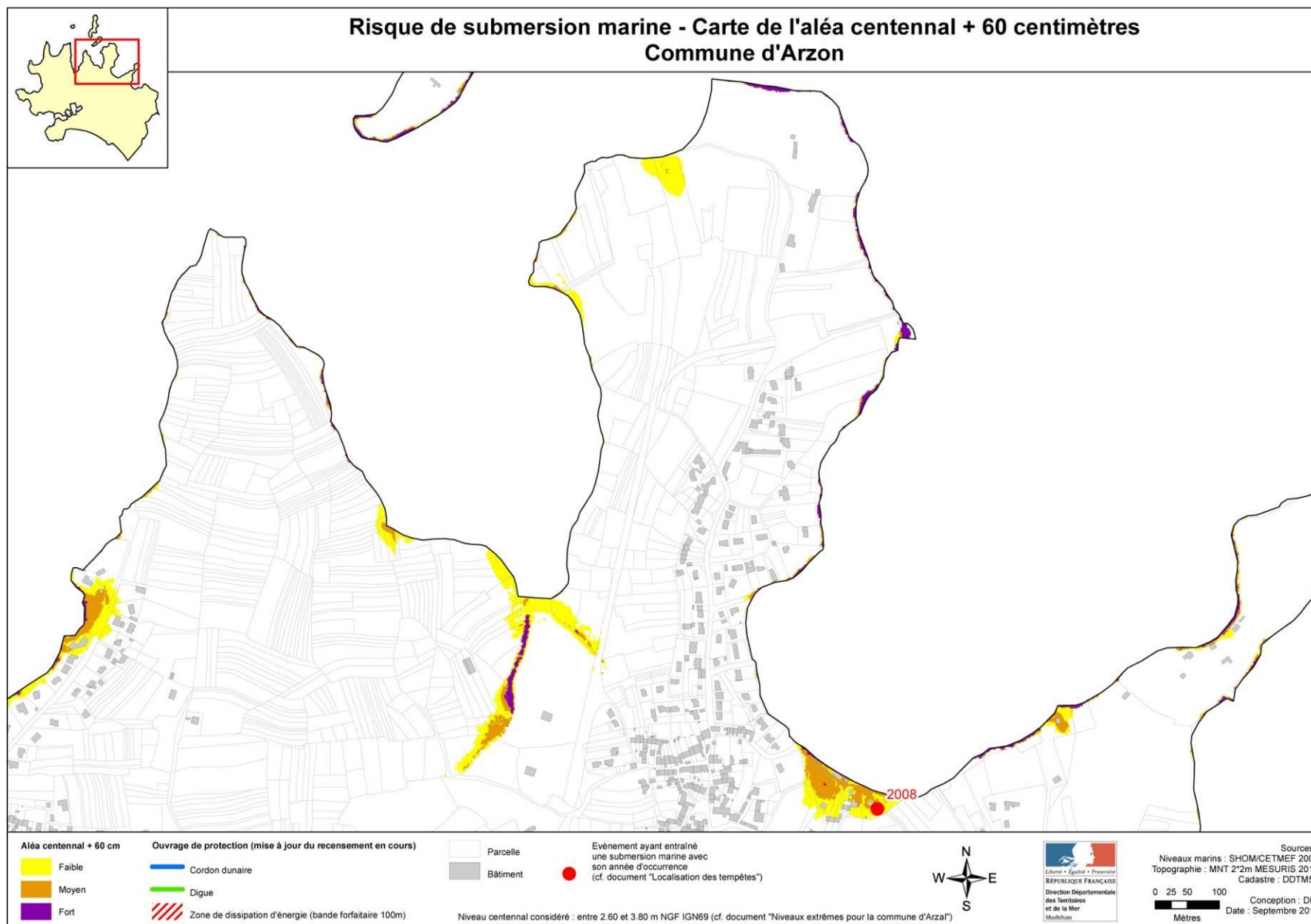


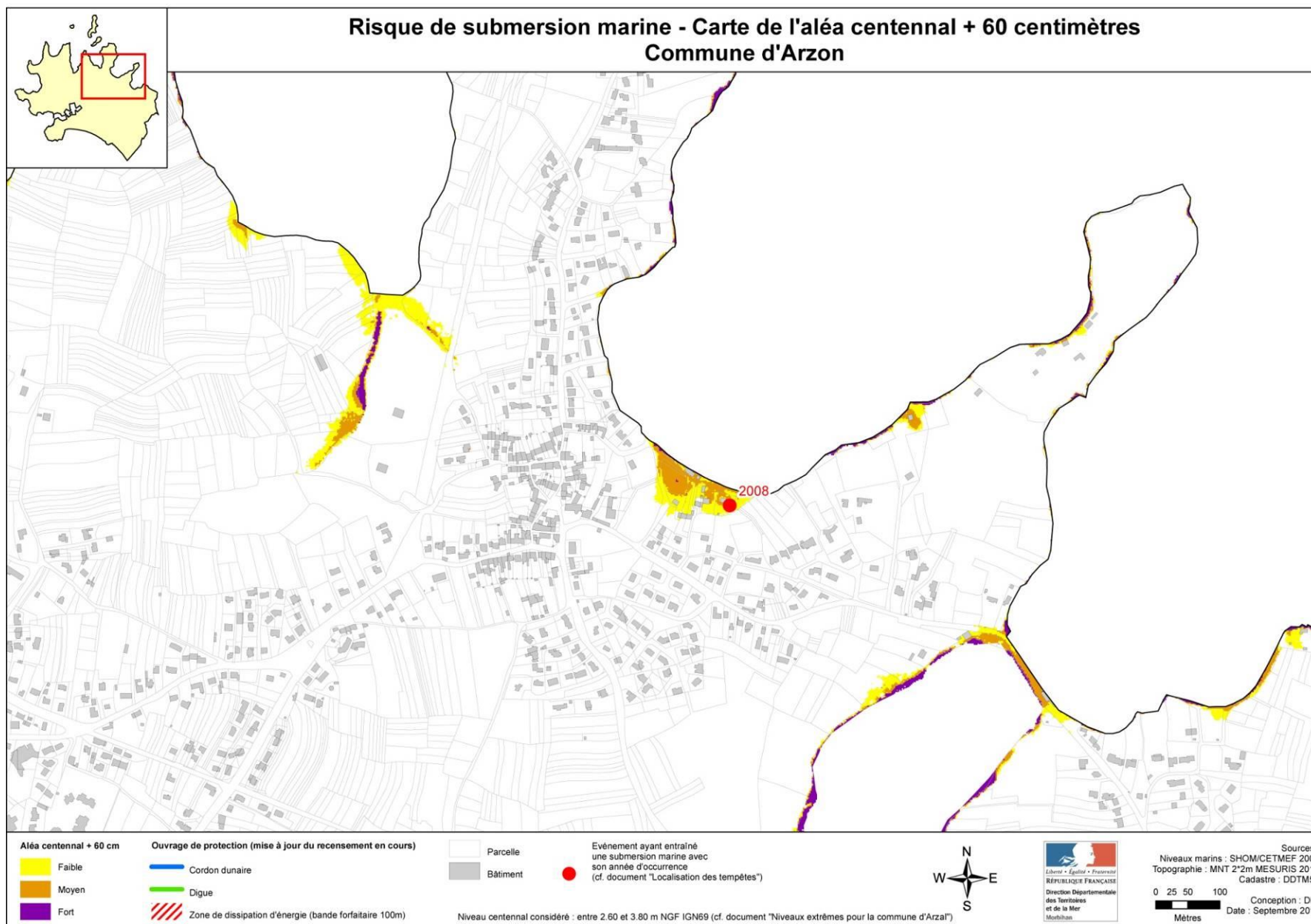












**ANNEXE N° 3c : MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE INONDABLE :
GUIDE D'APPLICATION R111-2**

Maîtrise de l'urbanisation en zone inondable

Doctrines application du droit des sols (ADS)
en application des articles R111-2 et R111-4 du Code de l'urbanisme
gestion hors zones plan de prévention des risques inondation (PPRI).

1. champ d'application

1.1. zones concernées

Les présentes prescriptions s'appliquent dans les zones inondables **non réglementées par un PPRI**.

1.2. objectifs et principes de maîtrise de l'urbanisation en zones inondables

Pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones inondables, **la circulaire du 24 janvier 1994** confortée par les dispositions de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages a déterminé plusieurs mesures de gestion des zones inondables.

Les objectifs fixés sont :

1. interdire les constructions dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,
2. préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,
3. sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Il s'agit également d'objectifs définis par **le SDAGE Loire-Bretagne** en cours de révision :

- SDAGE en vigueur : 7ème objectif « savoir mieux vivre avec les crues »,
- projet de SDAGE : action 12 « crues et inondations - savoir vivre avec les crues pour réduire les conséquences directes et indirectes des inondations.

Les principes qui en découlent :

1. interdire toute construction nouvelle et saisir les opportunités pour diminuer le nombre des constructions exposées dans les zones soumises aux aléas les plus forts et réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées dans les zones où les aléas sont moins importants,
2. contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où la crue peut stocker un volume important d'eau. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux,
3. éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le projet de révision du SDAGE en cours de concertation reprend en les précisant ces mêmes objectifs :

1. améliorer la conscience et la culture du risque des populations exposées [...],
2. arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées dans les zones inondables,
3. améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables,
4. réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens.

1.3. outils de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable

- le plan de prévention des risques inondation (PPRI) : document réglementaire valant servitude d'utilité publique, → règlement propre à chacun des PPRI.
- le code de l'urbanisme – application du droit des sols (ADS) :
→ application des articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme.

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

R111-5 : «Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins

de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

L'objectif du présent document est de préciser, selon les projets, les conditions d'application de ces deux articles de manière à répondre aux principes cités précédemment et d'être homogène sur l'ensemble des zones inondables du Morbihan.

Rappel de la procédure d'instruction : Tout acte ADS concerné par le risque inondation (périmètre d'un plan de prévention des risques, atlas des zones inondables ou tout autre source du caractère inondable d'une parcelle) doit être soumis pour avis à la cellule prévention des risques naturels et technologiques (suivi des constructions en zone inondable). Cette procédure permet de déterminer le niveau d'urbanisation en zone inondable.

2. connaissance du risques d'inondation

2.1. sources d'information hors PPRI

Les atlas des zones inondables sont les documents de connaissance du risque inondation. Dans le Morbihan, ils sont de deux natures :

- l'**atlas des zones inondées en 1995 ou atlas des plus hautes eaux** connues réalisé par l'IGN sur les principaux bassins versants (Oust, Vilaine, Scorff, Blavet) en et diffusé en janvier 2006. Ce travail a été initié suite aux crues de 1995. Les zones inondées ont été déterminées à partir des photographies aériennes des crues de 1995, de documents d'archives sur les crues antérieures et d'enquêtes de terrain,
- l'**atlas des zones inondables** réalisé pour le compte de la DIREN par le CETE de St Brieuc. Les zones inondables sont déterminées par une approche hydrogéomorphologique permettant de définir les contours du lit majeur du cours d'eau.

L'ensemble de la cartographie des zones inondables est :

- consultable et téléchargeable sur le site internet cartorisques : <http://cartorisque.prim.net>.
- consultable en mairie, à la préfecture et à la DDE (centres ADS et siège à Vannes).

2.2. couverture des cours d'eau du Morbihan

carte de synthèse – information inondation et communes concernées

2.3. CARACTÉRISTIQUES DE L'INFORMATION

- échelle : échelle 1/25000 → échelle plus grande que le cadastre,
- cote : absence de cotes → une évaluation de la cote des plus hautes eaux connues est donc nécessaire à partir de repères de crues locaux.

3. principes de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable – hors PPRI

préambule - exception : étude spécifique pour les projets d'intérêt général ou d'intérêt public ne pouvant pas être réalisés hors zones inondables,

légende :

- A : autorisation - sc autorisation sous conditions - I : interdiction – PHEC : plus hautes eaux connues,

- réduction de la vulnérabilité – annexe 1,

- 1er plancher : il s'agit du niveau inférieur du plancher. La cote des plus hautes eaux n'a pas été déterminée dans l'atlas des zones inondables. Il est donc demandé au pétitionnaire de rechercher cette cote (témoignage, repères de crues proches, etc.).

nature des travaux ou des projets	A / I	prescriptions - exceptions	objectif – principes (mesures SDAGE en cours)
remblais, dépôts de matériaux	I	exception : - digue de protection contre les lieux fortement urbanisés après étude, - travaux soumis à procédure loi sur l'eau (rubrique n°3.2.2.0)	préservation champs expansion des crues
constructions nouvelles quelque soit la surface ou la destination	I	exception : installation agricoles hors élevage indispensable au maintien de l'activité existante sous conditions : - pas de remblais, - installation hors zone inondable impossible, - 1er plancher : PHEC + 20cm.	arrêt de l'urbanisation en zone inondable (12B)
extension au sol de bâtiments existants quelque soit sa destination (logement, activités, ERP, etc.)	A sc	sous conditions : - extension limitée : - habitation : + 20 m², - activité : + 20% ou 30% de la l'unité foncière construite - réalisation hors zone inondable impossible, - cote 1er plancher : PHEC + 20cm, - nombre de résidents hébergés non augmenté, - mesures de réduction vulnérabilité extension.	arrêt de l'urbanisation en zone inondable (12B) préservation champs expansion des crues
changement de destination avec même surface au sol du bâti - création de logements ou ERP avec hébergements - création d'ERP - création d'une activité	I A sc A sc	 - justification : conservation bâti de caractère, - occupants non vulnérables, - PHEC : démontrer qu'elle est inférieure à 1m, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm, - justification : conservation bâti de caractère, - aménagement s/équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm.	arrêt de l'urbanisation en zone inondable (12B)
réhabilitation de bâtiments existants sans changement de destination avec même surface au sol du bâti	A sc	sous conditions : - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm,	réduction de la vulnérabilité
reconstruction après sinistre	A sc	- reconstruction hors zone inondable impossible, - autres conditions : voir réhabilitation de bâtiments existants et changement de destination	arrêt de l'urbanisation en zone inondable

nature des travaux ou des projets	A / I	prescriptions - exceptions	objectif – principes (mesures SDAGE en cours)
hors sinistre dû à l'inondation			(12B) réduction de la vulnérabilité
stockage de produits dangereux ou polluants	I	exceptions : - le stockage doit être indispensable à l'activité et aucune solution hors zone inondable n'est possible et sous conditions : - utilisation de contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.), - fixation des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.), - ouvertures pouvant être fermées de manière étanche, - tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes connues à rechercher.	réduction de la vulnérabilité
clôtures, murs, haies	A	à privilégier : - ouvrage parallèle au cours d'eau, - ouvrage perméable à l'eau (maillage large).	préservation champs expansion des crues
campings - création - extension - création d'installations dans un camping existant	I I A sc	exceptions : uniquement emplacements sans équipements durs et mobil-home sous conditions : - installations indispensables au fonctionnement du camping sans augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable, - réalisation hors zone inondable impossible, - 1er plancher PHEC + 20cm, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm,	arrêt de l'urbanisation en zone inondable (12B) réduction de la vulnérabilité
activités de plein air nautisme ou liées à la présence du cours d'eau aires de jeux ou de pique- nique	A sc	sous conditions : - bâtiments nécessaires à l'activité n'excédant pas 20m ² (création ou surface totale existante + extension de l'existant) - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm, - information au public sur le caractère inondable.	

Annexe 1 : prescriptions de réduction de la vulnérabilité

définition de la réduction de la vulnérabilité : il s'agit d'entreprendre tout ce qui est possible techniquement et économiquement pour limiter les dommages aux personnes et aux biens lors d'une crue. Il s'agit également de ne pas augmenter la charge des services de secours lors d'un tel événement.

L'objectif de ces prescriptions est de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes tout en sachant que le risque nul n'existe pas; L'intérêt de telles prescriptions est aussi de faire prendre conscience au pétitionnaire du risque encouru et de l'inciter à se préparer à une crue. Il s'agit d'instaurer une culture du risque.

Quelques exemples de mesures :

nature - contexte	détail des prescriptions
évacuation des personnes en cas de crue	- prévoir un accès hors zone inondable ou « peu » inondable avec une hauteur d'eau inférieure à 50cm lors de la crue de plus hautes eaux connues, - se tenir informé des consignes d'évacuation auprès de la Mairie, - en cas de logements locatifs ou d'activités, une information/sensibilisation aux résidents et aux employés est à faire, - prévoir un espace refuge avant évacuation.
information sur l'existence du risque – inondabilité du lieu	- obligatoirement quand logements locatifs et sites ouverts au public (commerces, aires de jeux, etc.) - panneaux d'informations,
stockage de matières dangereuses ou polluantes	- autorisation seulement si stockage indispensable et impossible hors zone inondable, - contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.), - fixation des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.), - ouvertures pouvant être fermées de manière étanche, - tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes connues à rechercher,
objets susceptibles de flotter et de créer des embâcles extérieur ou intérieur	- fixation indispensable(ex : ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, fixation aux murs, etc.),
réseaux électriques intérieurs et téléphoniques	- privilégier les circuits séparés (zone inondable, zone non inondable), - installer un coupe-circuit dans les zones inondables - installer tous les éléments annexes du réseau type armoire électrique en hauteur en recherchant la cote des plus hautes eaux connues),
traitement des eaux usées	- assainissement collectif : installation d'un clapet anti-retour sur le réseau (partie privative du branchement), raccordement avec un branchement étanche, - assainissement autonome : installation si possible hors zone inondable, installation de clapets anti-retour, diagnostic du dispositif après chaque inondation (voir SPANC concerné).
fondations	- neuf : prévoir des fondations « adaptées » aux inondations, - rénovation : prévoir un diagnostic et les travaux de consolidation éventuels
matériaux	- il sera utilisé en priorité des matériaux (murs, planchers, menuiseries, etc.) le moins sensibles à l'eau ou à faible porosité pouvant sécher facilement et ce dans la limite des connaissances actuelles.
matérialisation du repère de crue	pour tout projet dans les zones inondables, il est demandé au pétitionnaire de matérialiser les repères des crues à venir (niveau d'eau, date).

ANNEXE N° 4 : ACTIVITES RELATIVES AU CAMPING

La présente annexe traite des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol pour camping, camping caravanning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping – camping caravanning, par rapport au découpage du Plan Local d'Urbanisme.

Rappel de l'article L.146-5 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 du même code.

Définitions :

- Camping : Activité touristique consistant à séjourner en plein air avec le matériel nécessaire (tente).
- Camping – caravanning et camping-car : Activité touristique consistant à utiliser une caravane tractée ou l'ensemble autonome que constitue le camping- car en situation de campement.
- Stationnement de caravanes : Le stationnement de caravanes correspond à l'hivernage en garage mort soit dans les bâtiments, soit dans les remises, soit sur un terrain.
- Camping à la ferme : Le camping à la ferme sous-entend l'existence d'une exploitation agricole en activité.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes impliquent des infrastructures adaptées aux activités en cause et des autorisations spécifiques d'ouverture.

Rappels :

- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les secteurs définis à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.
- Toute forme de camping et de caravanage est interdite sur l'ensemble du territoire de la commune dans les zones soumises aux dispositions des articles R443-9 et 10 du code de l'urbanisme.

1. Le camping-caravanning

est admis pour une période de 3 mois consécutifs ou non uniquement pour les zones ci-dessous référencées :

- en zone Ub
- en zone 1Aui et 1Auh
- en zone Ab de Tumiatic (sont également admises les constructions nécessaires aux activités actuellement implantées dans les secteurs Ab de Tumiatic).

2. Le stationnement de caravanes

est interdit en zones naturelles Nda, NDq, NDs, sauf camping organisés.

est admis en zone Ua (secteurs de protection architecturale) , en zone Ub et Ui s'il est effectué dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

est admis en zones U1 et U2 s'il est effectué dans les bâtiments et remises et sur le terrain (sous réserve de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

est admis en zones 1 Au et 2 Au s'il est effectué dans les bâtiments et remises et sur le terrain (sous réserve de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

est admis en zone Aa s'il est effectué dans les bâtiments et remises et sur le terrain (sous réserve de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

3. Parcs naturels de loisirs – Habitations légères de loisirs – Terrains aménagés pour camping et camping-caravaning – Aires naturelles de camping – Résidences mobiles

Sont interdits en toutes zones du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois en zone U3, U4 et U5 sont admis : l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

ANNEXE N° 5 : GUIDE D'EVALUATION DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES ZONES AU

« Le développement durable est une manière de penser et d'agir pour répondre aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Rapport Brundtland 1987).

La ville a décidé de construire un outil permettant d'améliorer l'intégration des grands enjeux du développement durable dans ses opérations d'aménagement et de construction. Cet outil constitue un aide-mémoire des points essentiels. De par sa construction en questionnaire, il a des vertus pédagogiques et stimulantes.

Il est composé d'un ensemble de questions relatives aux grandes thématiques du développement durable. Ce guide est un recueil de questions, il n'apporte pas de réponse toute faite. Des recommandations générales illustrent les questionnements, elles donnent des chemins potentiels de développement durable.

Projet d'Aménagement

Paysage

- **Le projet permet-il de réduire les impacts sur le paysage et les fonctionnements écologiques?**

- Favoriser la conservation des continuités écologiques et des éléments du paysage (haies, bois, fossés, zones humides, mares...)
- Conserver les milieux naturels sensibles (Zone humide ...)
- Créer des continuités écologiques
- Diversifier les espaces verts et créer des 'zones refuges' (friches...)
- Réduire l'imperméabilisation des sols (voie douce, densité urbaine...)
- Réduire le morcellement et le mitage des espaces naturels et ruraux
- Éviter l'artificialisation des berges des cours d'eau
- Interdire l'introduction d'espèces envahissantes

- **Le projet encourage-t-il une qualité 'environnementale' des espaces publics paysagers?**

- Privilégier des essences végétales locales, variées, pérennes
- Éviter les façades en verre à l'origine de collisions des espèces animales volantes (oiseaux, insectes, chauves-souris...)
- Mettre en place de la verdure (toits ou murs végétalisés) afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleurs

- **Le projet est-il économe en espace?**

- Réduire la consommation de terres arables et d'espaces naturels
- Préférer des formes urbaines moins consommatrices en espace (mutualiser les parkings, hiérarchiser les voies selon leur finalité et usage, habitat collectif, habitat individuel groupé...)
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification

Eau

- **Le projet prend-t-il en compte la gestion des eaux usées?**

- Envisager l'épuration des eaux usées à l'échelle du quartier (technique de filtre planté de roseaux ou de lagunage naturel)
- Vérifier le bon fonctionnement du système d'assainissement séparatif
- Anticiper la saturation des équipements de traitement des eaux usées /Veiller à toujours avoir une adéquation entre son rythme de développement et la capacité de ses équipements.

- **Le projet prend-t-il en compte la gestion des eaux pluviales?**
 - Ralentir le ruissellement; Limiter l'imperméabilisation des sols
 - Privilégier les techniques intégrées de gestion des eaux pluviales, l'infiltration in situ par le sol (tranchées drainantes, les noues, revêtements de voirie perméables, les puits d'infiltration, toit végétalisés)
 - Récupérer et stocker des eaux pluviales (citerne, bassin, réservoir...)
- **Le projet encourage-t-il une consommation raisonnée de l'eau?**
 - Utiliser les eaux pluviales pour des usages qui ne nécessitent pas d'eau potable (sous réserve de la réglementation) arrosage, lavage, réserves incendie, nettoyage des rues
 - Éviter les installations à "eau perdue" : fontaines, climatisation, et préférer des dispositifs recyclant l'eau

Énergie.

- **Le projet est-il économe en énergie?**
 - La conception du bâtiment tire parti des atouts du lieu et de l'environnement (orientation, géographie,...)
 - Adapter la quantité, l'intensité et la nécessité de l'éclairage public selon les zones
 - Maximiser l'ensoleillement naturel des espaces de circulations, de rencontres et de loisirs
 - Limiter les effets de masques et d'ombres portées des bâtiments
- **Le projet est-il producteur d'énergie?**
 - Une production locale d'énergies renouvelables (exemple: photo-voltaïque) répond aux besoins en énergie pour l'éclairage, la signalisation lumineuse, la mise en lumière de l'aménagement

Environnement sonore

- **Le projet limite-t-il les nuisances sonores?**
 - Utiliser des revêtements de chaussées peu bruyants
 - Réguler le trafic, hiérarchiser les voies selon leurs finalités et usages
 - Créer des îlots calmes près des bâtiments d'habitation
 - Développer l'usage des murs antibruit végétalisés
 - Éloigner les habitations des collecteurs de verre ou les enterrer

Matériaux

- **Les cycles de vie des matériaux (pour mobilier urbain par exemple) sont-ils pris en compte?**
 - Privilégier des matériaux/produits locaux
 - Privilégier des matériaux "eco-labellisés" (peintures NF, bois FSC, PEFC)
 - Privilégier des matériaux recyclés et/ou pouvant être réutilisés ou valorisés en fin de vie
 - Choisir des matériaux en fonction des contraintes locales, des usages et des niveaux de fréquentation
 - Choisir des matériaux faciles d'entretien (éviter les matériaux poreux)

Déplacement

- **Le projet privilégie-t-il les modes de déplacements 'alternatifs' à la voiture?**
 - Prévoir des cheminements piétons et cycles directs reliant les zones d'habitat, d'équipement, services et commerces (éviter les détours importants)
 - Rendre attrayantes les voies de circulations douces: végétalisation, aménagement paysager, éviter les traversées dangereuses)
 - Rendre les voies piétonnes et cycles sécurisées
 - Aménager des abris pour les vélos sur l'espace public notamment à proximité des activités de service et des transports en commun

- Encourager la multimodalité des transports connexions entre les différents modes de transport 'alternatifs' (arrêts de bus, cheminements doux)

- **Le projet réduit-il la place de la voiture?**

- Mutualiser les parkings
- Hiérarchiser les voies selon leur finalité et usage
- Créer des parkings collectifs à la périphérie des quartiers

Gestion des déchets/produit toxique.

- **Le projet permet-il une réduction des déchets/produits toxiques?**

- Prévoir l'aménagement d'un espace de compostage (soit en collectif de quartier soit pour chaque habitat individuel et collectif)
- Favoriser des végétaux produisant peu de déchets à l'entretien
- Éviter (pour le mobilier urbain par exemple) le PVC, polyamides, polystyrenes (...) pouvant émettre des gaz toxiques en cas d'échauffement ou d'incendie ainsi que les produits dégageant des composés organiques volatils (CCV)

- **Le projet permet-il une valorisation des déchets?**

- Prévoir des locaux poubelles accueillants: qui s'intègrent dans le paysage, qui peuvent facilement être nettoyés, localisés sur les trajets les plus courants
- Généraliser le tri sélectif dans les espaces publics

Dimension sociale

- **L'accessibilité des personnes handicapées est-il pris en compte?**

- Faire des stationnements pour personnes handicapées ou à mobilité réduite
- Rendre accessible les arrêts de transports en commun pour les personnes à mobilité réduite
- Permettre aux personnes handicapées de circuler sur toutes les voies piétonnes (largeur minimale, bateau, bandes pododactyles, feux tricolores avec signal sonore...)

- **La mixité sociale et générationnelle est-elle prise en compte**

- Prévoir des modes d'accès variés
- Prévoir une diversité de tailles de logements / de types d'habitats
- Prévoir des logements destinés à des publics «fragilisés» : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, logements d'insertion))

- **La vie et l'animation du quartier est-elle prise en compte?**

- Prévoit une mixité des usages (logements, services, commerces, équipements, loisirs)
- Prévoir des lieux d'animation et d'échange: espaces récréatifs, jeux d'enfants, centres d'animation, jardin partagés, bancs

ANNEXE N° 6 : CAHIER DES CHARGES ZAC DU REDO III



LA ZONE DU RÉDO III À ARZON :

«UN NOUVEAU LIEN ÉCONOMIQUE, PAYSAGER ET URBAIN»



CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

VERSION 7
8 JUILLET 2015

ATELIER TERRATERRE
URBANISTE-PAYSAGISTE D.P.L.G.
25bis imp. du Pont Neuf . 56 370 LE TOUR DU PARC . 06-70-07-50-81
atelier.terraterre@gmail.com . siret 515.188.274. APE 7 111 Z



SOMMAIRE

1- PRÉSENTATION DU PROJET	3
1.1 INSERTION DANS LE TERRITOIRE	
1.2 PLAN MASSE D'ENSEMBLE (ZONE EST ET OUEST)	
1.3 PARTI-PRIS DE LA ZONE OUEST	
1.4 PARTI-PRIS DE LA ZONE EST	
2- PRESCRIPTIONS URBAINES : une zone d'activités au caractère urbain	8
2.1 IMPLANTATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE PAR RAPPORT À LA RD780	
2.2 IMPLANTATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE	
2.3 VOIE ET CHEMINEMENT PIÉTON	
3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant	13
3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES (LES CLÔTURES)	
3.2 AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES (PARKING PAYSAGER)	
3.3 SIGNALÉTIQUE ET ÉCLAIRAGE	
3.4 LOCAL POUBELLES	
4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : une architecture environnementale et contemporaine	23
4.1 EMPRISE AU SOL	
4.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
4.3 ACCROCHE OBLIGATOIRE	4.6 TOITURE
4.4 MATÉRIAUX	4.7 SIGNALÉTIQUE ET ÉCLAIRAGE
4.5 OUVERTURES	4.8 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE
5- PIÈCES OBLIGATOIRES AU DOSSIER DE PC	

1- PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Implantation du projet au pied du port du Crouesty

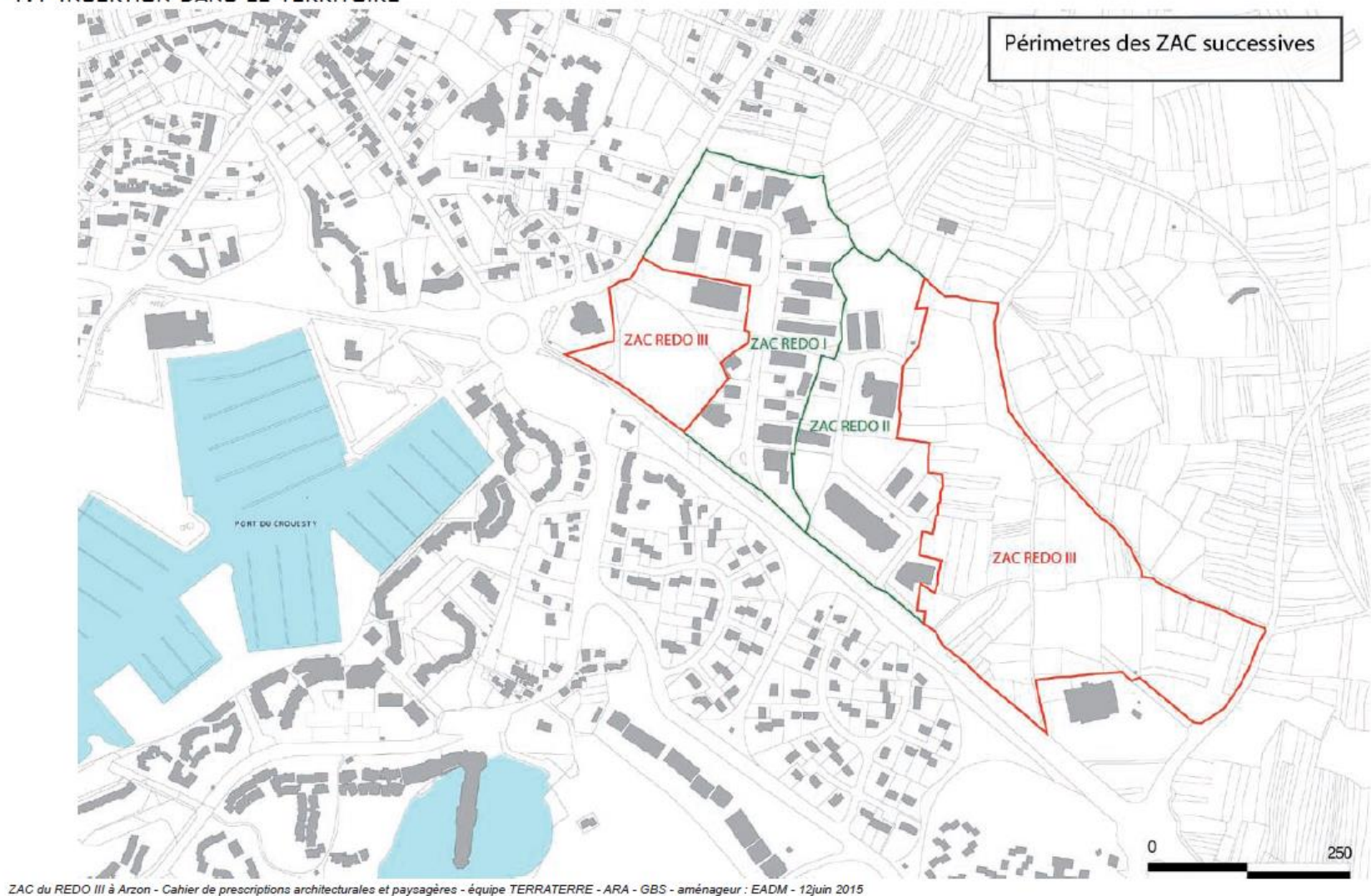


ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

3

1- PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 INSERTION DANS LE TERRITOIRE



1- PRÉSENTATION DU PROJET

1.2 PLAN MASSE D'ENSEMBLE (ZONE EST ET OUEST)



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

5

1- PRÉSENTATION DU PROJET

1.3 PARTI-PRIS DE LA ZONE OUEST

découpage des lots donné à titre indicatif (juin 2015)



1- PRÉSENTATION DU PROJET

1.4 PARTI-PRIS DE LA ZONE EST



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

7

2- PRESCRIPTIONS URBAINES : une zone d'activités au caractère urbain

2.1 IMPLANTATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE PAR RAPPORT À LA RD780

INTENTIONS GÉNÉRALES :

- Créer un front bâti urbain qualitatif pour l'entrée du bourg
- Aménager les parcelles en valorisant l'architecture et en rendant les espaces de stationnement peu visibles à l'arrière du bâti
- Une vitrine verte pour l'entrée de bourg en lien avec l'identité d'Arzon

(un plan d'aménagement des espaces paysagers sera demandé au dépôt de PC)

20 mètres de recul du bâti par rapport à l'axe de la RD pour aménager des espaces paysagers



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

8

2- PRESCRIPTIONS URBAINES :

2.2 IMPLANTATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE

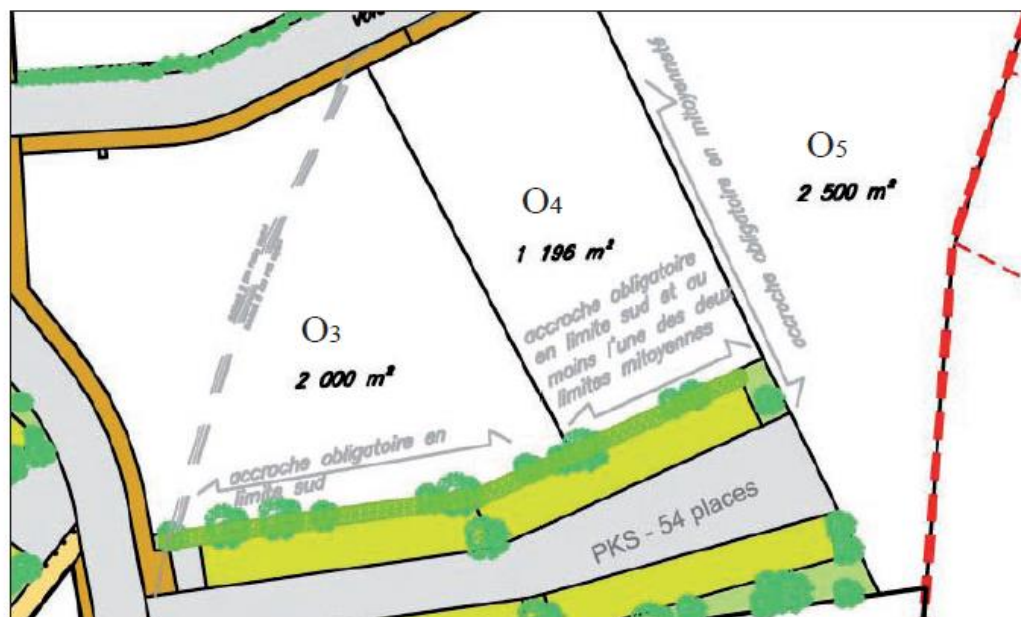
RÈGLES : ZONE UI ET 1AU

- IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES PUBLIQUES :

De manière générale et dans la mesure du possible, le bâtiment devra être implanté **au plus proche de l'espace public**, ceci afin de créer un alignement bâti sur la rue, et permettre l'installation des espaces de stationnement, livraison et stockage **à l'arrière** du bâtiment, non visibles depuis l'espace public. Le plan de vente indique les espaces possibles d'implantation et les zones d'accroche obligatoire le cas échéant.

- IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES PRIVATIVES :

La mitoyenneté des bâtiments est autorisée et fortement conseillée sur au moins une limite séparative. Elle est obligatoire pour le lot O4 sur une des 2 mitoyennetés.



IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES PUBLIQUES	de 0 à 5 mètres sur au moins 1 des limites publiques
IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	possibilité d'être en limites séparatives

2- PRESCRIPTIONS URBAINES :

2.3 VOIE ET CHEMINEMENT PIÉTON

RECOMMANDATIONS :

- VOIES DE CIRCULATION INTÉRIEURE :

De manière générale, la voirie aura une emprise minimum (5 mètres max.) pour laisser la place au piéton et aux espaces végétalisés.

- CHEMINEMENTS PIÉTONS :

Le piéton doit avoir une place prédominante dans l'aménagement de la parcelle. Des liaisons piétonnes avec les parcelles mitoyennes pourront être envisagées (cf plan ci-joint). Le cheminement piéton devra être identifié, sécurisé et permettre une accessibilité handicapés. Les revêtements de sol seront obligatoirement perméables pour permettre une bonne gestion des eaux pluviales.



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

10

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES :

3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

3.1.1 LES HAIES VÉGÉTALES DE LIMITES

LA CLÔTURE N'EST PAS OBLIGATOIRE

LIMITES ESPACE PUBLIC ET LIMITES PARCELLAIRES :

- Dans tous les cas, une haie végétale de 1m80 de hauteur est préconisée en limite (sauf dans le cas d'alignement de bâti sur la limite parcellaire).

Cette haie devra OBLIGATOIREMENT être d'essences mélangées, caduques (70%) et persistantes (30%), composées d'essences variées. Les haies monospécifiques telles que les thuyas, cyprès ou fusain sont INTERDITES.

Chaque dépôt de PC sera accompagné d'une notice d'aménagement des espaces extérieurs précisant les matériaux de sol, et les essences végétales implantées.

Types de haie mixte préconisé :



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015



11

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES :

3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

3.1.1 LES HAIES VÉGÉTALES DE LIMITES

*Les essences seront obligatoirement choisies parmi la liste suivante :
(privilégier les essences forestières et non horticoles pour minimiser l'entretien)*

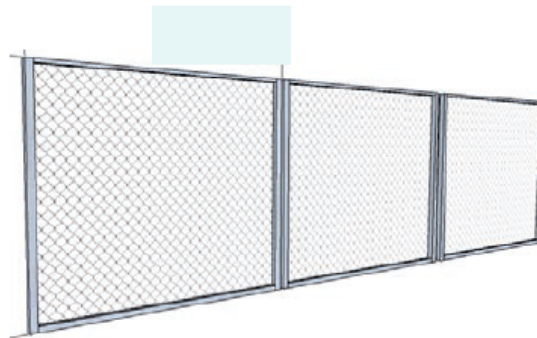
	ESSENCES VÉGÉTALES (couleur de floraison)	HAUTEUR
CADUC	spirée de printemps (<i>blanc</i>), spirée 'Snowmound' (<i>blanc</i>), deutzia nain (<i>blanc rosé</i>), potentille (<i>jaune, blanc, rose, orangé</i>), rosier nain (<i>blanc, rose</i>), millepertuis (<i>jaune</i>)	Basse (< 1 mètre)
	chèvrefeuille odorant (<i>blanc</i>), chèvrefeuille de Tartarie (<i>rouge</i>), cognassier du Japon (<i>rouge, rose</i>), groseillier à fleurs (<i>rouge, rose</i>), lilas à petites feuilles (<i>mauve</i>), weigelia (<i>rouge, rose</i>), amélanchier (<i>blanc</i>), arbre de Judée (<i>rose</i>), cerisier à grappes (<i>blanc ou rose</i>), cornouiller mâle (<i>jaune</i>), cornouiller blanc (<i>blanc</i>), cytise faux ébénier (<i>jaune</i>), lilas (<i>violet</i>), sureau noir et rouge (<i>blanc</i>), tamaris (<i>rose</i>), viorne obier (<i>blanc</i>), buddleia davidii (<i>mauve</i>), deutzia (<i>blanc</i>), rosier arbustif (<i>blanc, rose, rouge, jaune</i>), symphorine (<i>blanc</i>), weigelia 'red prince' (<i>rouge</i>), coronille (<i>jaune</i>), cotinus (<i>rouge</i>), exochorda (<i>blanc</i>), seringat (<i>blanc</i>), viorne lantane (<i>blanc</i>), viorne moyenne (<i>blanc</i>), céanothe caduc (<i>bleu, rose</i>), sauge arbustive (<i>rouge, bleu</i>), phlomis arbustif (<i>jaune</i>), noisetier (<i>blanc</i>)	Moyenne (entre 1 et 2 mètres)
PERSISTANT	azalée japonaise (<i>rouge, rose, blanc</i>), berberis nain (<i>jaune</i>), céanothe nain (<i>bleu</i>), ciste précoce (<i>blanc</i>), rhododendron nain hybride (<i>rouge, rose, violet</i>), rhododendron yakushimanum (<i>rouge, rose, blanc</i>), romarin rampant (<i>bleu ciel</i>), ciste (<i>blanc, rose, jaune</i>), cotoneaster rampant (<i>blanc</i>), genêt nain (<i>jaune</i>), millepertuis (<i>jaune</i>), prostanthera (<i>bleu ciel</i>), lavande (<i>bleu</i>), sénécio (<i>jaune</i>), véronique à fleurs (<i>bleu, rose, rouge</i>)	Basse (< 1 mètre)
	ajonc d'Europe (<i>jaune</i>), pieris japonica (<i>blanc</i>), berberis persistant (<i>jaune</i>), céanothe persistant (<i>bleu</i>), choisya ou oranger du Mexique (<i>blanc</i>), genêt (<i>rouge, rose, jaune, orange</i>), mahonia (<i>jaune</i>), osmanthe (<i>blanc</i>), pittosporum tobira (<i>blanc</i>), rhododendrons hybrides (<i>rouge, rose, blanc</i>), romarin officinal (<i>bleu ciel</i>), skimmia (<i>blanc</i>), viorne (<i>blanc</i>), céanothe persistant (<i>bleu</i>), laurier sauce (<i>jaune</i>), laurier tin (<i>blanc</i>), escallonia (<i>rouge, rose, blanc</i>), arbousier (<i>blanc</i>)	Moyenne (entre 1 et 2 mètres)

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES :

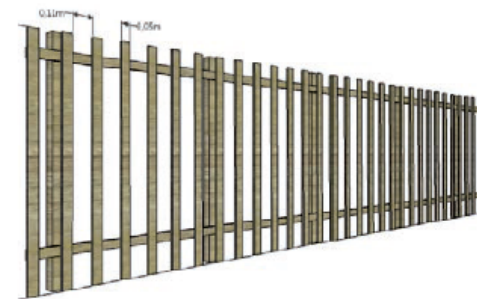
3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

3.1.2 CLÔTURES ET PORTAIL

3 types de clôtures sont proposés :



1- Panneaux de treillis métalliques



2- Clôture BOIS imputrescible



3- Treillis soudés gris anthracite

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES :

3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

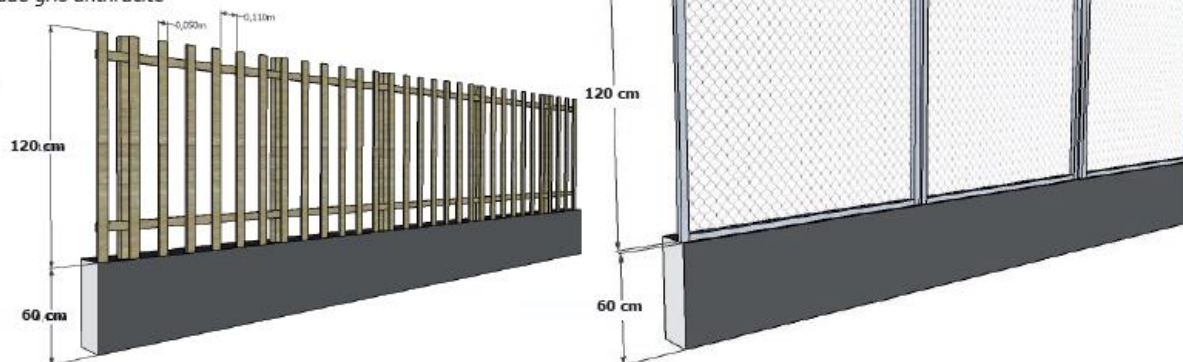
3.1.2 CLÔTURES ET PORTAIL

la clôture n'est pas obligatoire

LIMITES ESPACE PUBLIC :

- Un muret maçonné de 60 cm de haut, enduit gris foncé, est OBLIGATOIRE sur les limites avec l'espace public.
- Sur ce muret, 2 choix de clôtures sont possibles :
 - SOIT une palissade bois
 - SOIT un treillis métallique (maillage entre 4 et 8 cm)
 - SOIT un treillis soudé gris anthracite

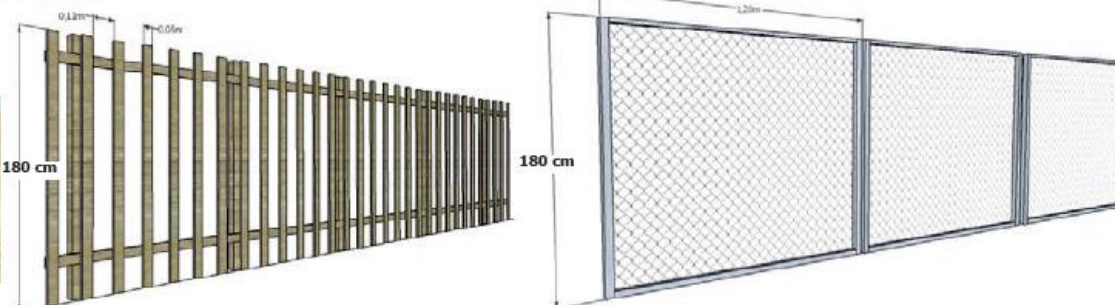
conforme au modèle ci-contre
hauteur : 1,20 mètre (au total : 1,80 m.)



LIMITES PARCELLAIRES :

- Pas de muret obligatoire - SOIT une palissade bois
- SOIT un treillis métallique
- SOIT un treillis soudé gris anthracite

conforme au modèle ci-contre
hauteur : 1,80 mètre



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

3.1.2 CLÔTURES ET PORTAIL

- Un portail n'est pas obligatoire.
- Il devra être de hauteur équivalente aux clôtures qui le jouxte
- Il sera soit métallique, soit en bois (le PVC est interdit)

la peinture verte foncée est interdite



3.1.1 PORTAIL MÉTAL :

- Obligatoirement ajourés verticalement
- Couleurs autorisées : noir, anthracite, métallisé



3.1.2 PORTAIL BOIS :

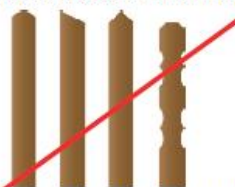
- Constitué de barreaux ajourés verticalement ou PLEIN
- Couleurs autorisées : bois naturel



les portails arrondis sont interdits



les profilés suivants sont interdits :



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.2 AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

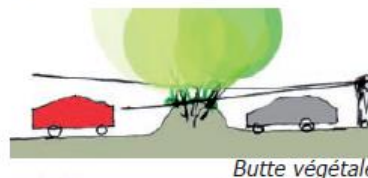
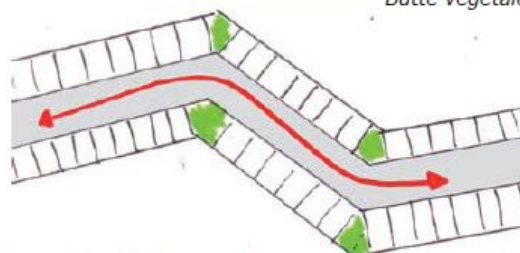
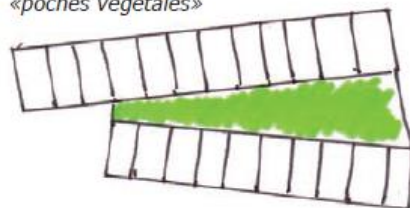
3.2.1 LE PARKING PAYSAGER

INTENTION GÉNÉRALE :

- Les espaces de stationnement devront être intégrés à un cadre paysager FORT.
- Il est demandé une végétalisation importante et qualitative.
- Les espaces constitués uniquement d'une plateforme bitumée sont INTERDITS.
- Le sol devra être perméable sur le maximum d'espaces (pavé végétalisé, mélange terre-pierre, dalle béton-gazon, gravillons etc...)
- Une attention particulière sera portée à l'effort d'un espace NON LINEAIRE, avec des «poches végétales» permettant d'amoindrir l'impact visuel d'un alignement de véhicules.
- Des arbres de haute-tige devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 4 places de stationnement. Les essences végétales seront validées par la maîtrise d'ouvrage.
- De manière générale, les parkings seront implantés à l'arrière des bâtiments.
- Dans le cas d'une implantation sur la rue, seulement **6 places déterminées, en fonction des besoins de l'entreprise et sous avis de l'urbaniste conseil, sont autorisées.** Elles seront obligatoirement réalisées en revêtement de sol type pavé béton/gazon.

Cet espace devra être bordé de haies végétales.

«poches végétales»

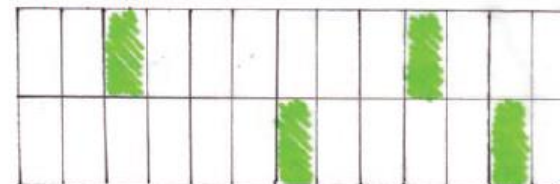


Butte végétale

Exemples de parking paysager :



L'alternance de place de stationnement et d'espace vert rompt la monotonie



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.2 AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

3.2.2 LA VÉGÉTALISATION DES PARCELLES

PARCELLE 02 :

-Aménagement de l'espace sud

(10 mètres de recul par rapport à la limite parcellaire le long de la RD)

- Implantation d'une noue en limite sud

Il s'agit d'aménager en limite sud un fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement les eaux de ruissellement de la parcelle, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place.

Végétation de zones humides types phragmites et joncs

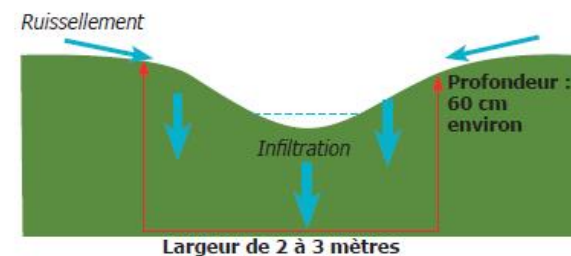
- Végétalisation par bosquets

L'espace sud devra garder des vues dégagées sur l'espace d'entrée de ville. Il est conseillé de végétaliser par **bosquets** et d'implanter une prairie fleurie (peu d'entretien, pas d'arrosage). Les essences végétales devront être choisies parmi les suivantes :

albizia, arbousier, aulne de Corse, chêne vert et blanc, chêne liège, frêne, merisier, noisetier, pommier, prunier, saule, tamaris.

- Strate herbacée

La pelouse est **FORTEMENT** déconseillée. On lui préférera une prairie fleurie nécessitant 2 fauches par an et aucun arrosage.



prairie fleurie

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.2 AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

3.2.2 LA VÉGÉTALISATION DES PARCELLES

albizia, arbousier, aulne de Corse, chêne vert et blanc, chêne liège, frêne, merisier, noisetier, pommier, prunier, saule, tamaris

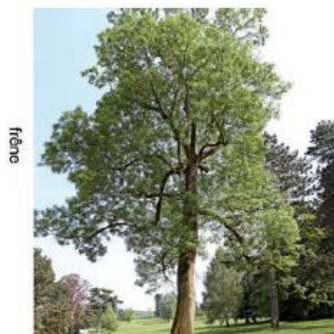


ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.2 AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

3.2.2 LA VÉGÉTALISATION DES PARCELLES



frêne



chêne blanc



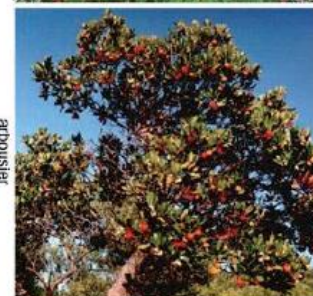
albizia



mersier



chêne pédonculé



arbutus



noisetier



chêne vert



aune de Corse

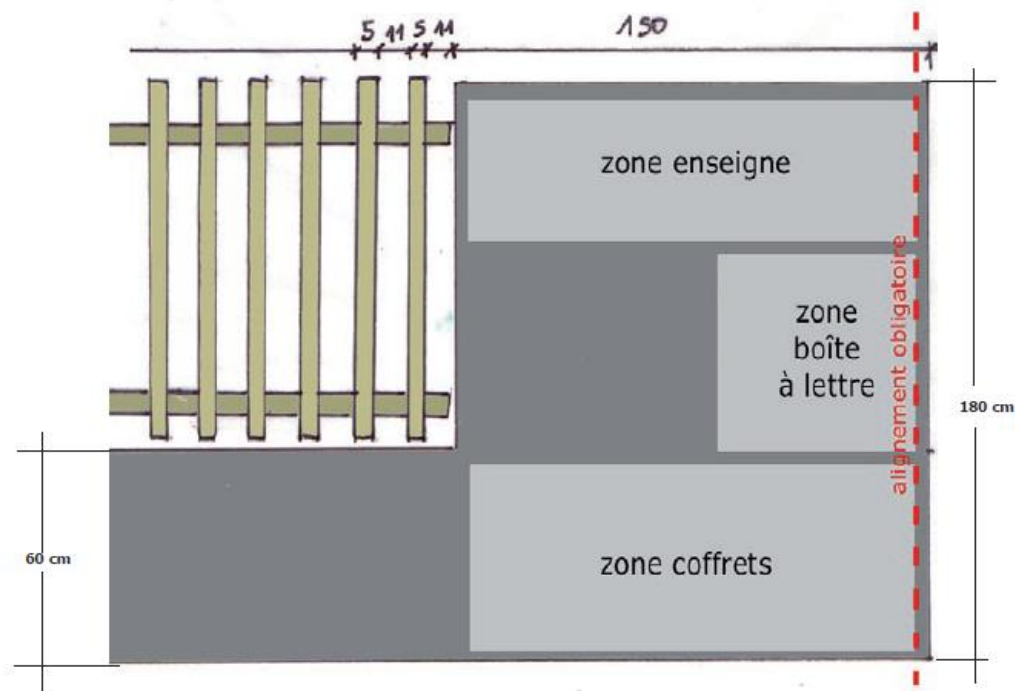
ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.3 SIGNALÉTIQUE ET ÉCLAIRAGE

SIGNALÉTIQUE :

- L'intention est de regrouper dans un muret technique maçonné l'ensemble des éléments techniques (coffrets et boîte aux lettres) ainsi que l'enseigne de l'activité.



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES : un environnement qualitatif et attrayant

3.3 SIGNALÉTIQUE ET ÉCLAIRAGE

ÉCLAIRAGE :

- L'éclairage de la parcelle, son entrée, les abords du bâtiment et les espaces de stationnement devront être réfléchi dans un souci d'économie d'énergie (éclairage minimal). Il s'agira de proposer un balisage lumineux (20 lux minimum pour l'accès handicapés) plutôt que des candélabres.
- Dans tous les cas, le type de mobilier implanté sera soumis à la validation du maître d'ouvrage et de l'architecte-urbaniste conseil.



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES :

3.4 LOCAL POUBELLES

INTENTIONS GÉNÉRALES

- Il est demandé un traitement qualitatif de l'espace destinés aux déchets.
- Cet espace sera obligatoirement caché de la vue de l'espace public :
 - soit positionné à l'arrière du bâtiment,
 - soit aménagé avec des claustras bois tels que le présentent les images ci-contre



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : une architecture environnementale et contemporaine

INTENTIONS GÉNÉRALES

- Favoriser les formes contemporaines
- Le style néo-breton, et tout néologisme sont INTERDITS
- Les façades bâties devront être dynamiques et dessinées.

4.1 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'**emprise au sol** pour la zone du Redo III
est fixé à **60%** maximum.

Le coefficient d'**imperméabilisation** des sols pour
l'ensemble de la zone du Redo III est fixé à **60%** maximum

*Les mesures compensatoires sont prises en compte
dans le calcul du taux d'imperméabilisation.*



4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- HAUTEUR maximale des constructions : **9m** à l'acrotère et/ou faîtage

4.3 ACCROCHE OBLIGATOIRE

- Dans le cas d'un alignement sur rue, une accroche obligatoire de **10 mètres de la façade** est demandée.

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.4 MATÉRIAUX

GÉNÉRALITÉ :

OBLIGATIONS

L'usage du PVC est interdit :

- émanation de gaz toxique en cas d'incendie
- émanation de COV lors de la mise en oeuvre
- difficulté de recyclage
- durée de vie inférieure à la menuiserie aluminium

Pour les bois exotiques, le label FSC est obligatoire.

RECOMMANDATIONS

Les matériaux seront de préférence durables, locaux, d'entretien facile, et sains (les matériaux contenant des composés organiques volatiles (COV) sont à éviter).

Le bois est à favoriser :

- matériau avec un bilan carbone faible
- matériau recyclable
- ressource renouvelable
- isolant thermique.

On privilégiera les bois n'ayant pas reçu de traitement chimique, venant de production locale, répondant aux exigences FSC, PEFC ou équivalent.



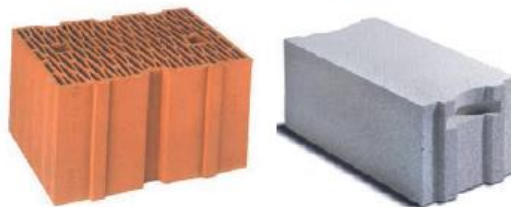
4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.4 MATÉRIAUX

MUR :

RECOMMANDATION

Les murs en structure bois, en brique, en béton cellulaire seront à favoriser par rapport au béton de ciment (parpaings).



ISOLANT :

OBLIGATIONS

L'usage du polyuréthane et du polystyrène sont interdits (sauf pour les bacs acier sandwichs) :

- énergie non renouvelable.
- émanation de gaz toxique en cas d'incendie
- émanation de « styrène » en cas de chaleur excessive, dont les effets sont mauvais sur le plan neurologique.
- non recyclables.



RECOMMANDATIONS

Il est préférable d'utiliser des matériaux d'isolations sains, recyclables et avec un faible bilan carbone :

- laine de bois, ouate de cellulose, chanvre, mono-brique...



4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.4 MATÉRIAUX

FAÇADES :

OBLIGATIONS

L'usage du PVC est interdit (matériau non renouvelable)

Le nombre de matériaux en façade par bâtiment est LIMITER à 3 (pour éviter un catalogue de matériaux et préférer une homogénéisation des bâtiments)

Sur la façade principale (donnant sur l'espace public) les panneaux sandwichs sont interdits. Par contre, ils sont autorisés à l'arrière du bâtiment pour des espaces d'ateliers techniques ou de hangars. Ils seront obligatoirement anthracites et posés verticalement (cf image ci-contre).

RECOMMANDATIONS

LES ENDUITS

- On favorisera les couleurs d'un ton soutenu, elles permettent une meilleure absorption de la chaleur. Les couleurs très claires sont admises, les couleurs pastelées sont fortement déconseillées.
- On évitera les enduits à trop fort grain pour éviter la mousse et à la pollution de s'y accrocher
- On portera une attention particulière aux salissures dues aux ruissellements des eaux de pluie sur la façade.



façade en panneaux sandwichs pour les ateliers techniques (à l'arrière du bâti principal).

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.4 MATÉRIAUX

LES PAREMENTS

- Les parements en pierre seront réalisés en pierre du pays avec des joints discrets
- Les parements en brique, briquette sont déconseillés (ils ne s'inscrivent pas dans l'image architecturale de la Presqu'île de Rhuys)
- les murs en pierre sèche sont préférables

LES BARDAGES :

- Les bardages PVC sont interdits
- Les bardages devront être résistants aux embruns marins



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.5 OUVERTURES

GÉNÉRALITÉS :

Les ouvertures sont réalisées de manière à favoriser les apports énergétiques au sein du bâtiment :

- *Au Sud, de grandes ouvertures sont à favoriser pour un meilleur apport énergétique*
- *Au Nord, les ouvertures doivent être moindre pour le confort d'hiver*
- *A l'ouest, les ouvertures sont raisonnées pour éviter les surchauffes en été*
- *Favoriser l'éclairage naturel pour tous les espaces des bâtiments (sdb, WC, circulation, espaces techniques...) pour une économie d'énergie liée à l'éclairage*
- *Les pignons sans ouverture sont à éviter.*
- *Les fenêtres de toit sont à bien intégrer à la toiture par un choix de couleur de menuiserie semblable à la couverture*
- *Les chiens-assis sont interdits*

OBLIGATION

- *L'usage du PVC sera interdit*



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015



4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.5 OUVERTURES

LES MENUISERIES

- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les couleurs foncées sont à privilégier
- Les menuiseries en bois sont conseillées car elles sont thermiquement très performantes, sont en matériaux renouvelables et recyclables.
- Les menuiseries en aluminium sont moins conseillées car elles sont très énergivores à la fabrication. Les menuiseries alu-bois seront préférables à tout alu.

LES OCCULTATIONS:

OBLIGATION

Les volets roulants, battants ou coulissants en PVC sont interdits.

RECOMMANDATIONS

On privilégiera les volets coulissants ou battants, les stores intérieurs ou les volets-persiennes.
Le verre anti-intrusion peut permettre de se passer d'occultation.



4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.6 TOITURE

OBLIGATION

L'usage du PVC est interdit

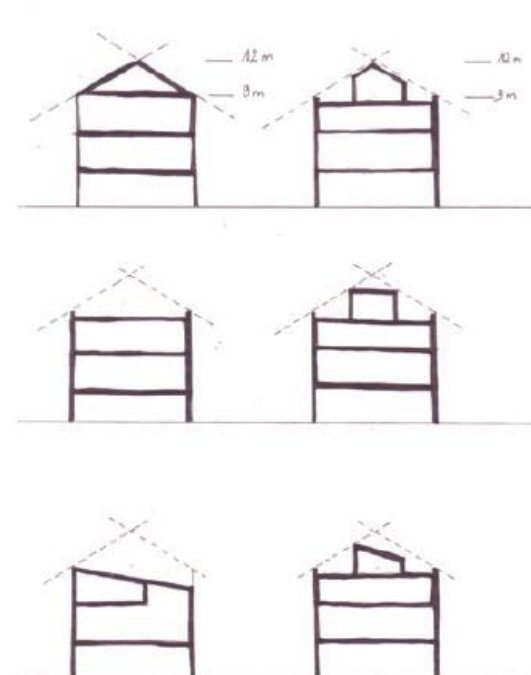
RECOMMANDATIONS

LES FORMES :

- Toutes les formes de toiture sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent bien dans son environnement. (1 pente, double pente, courbe, toiture terrasse...) et seront soumis au préalable à l'accord de l'architecte-urbaniste conseil.

LES MATÉRIAUX :

- S'il y a usage de la tuile, il sera préféré des tuiles noires plates.
- Les toitures en PVC occultants sont interdites.



ZAC du REDO III à Arzon - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - équipe TERRATERRE - ARA - GBS - aménageur : EADM - 12 juin 2015

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.7 SIGNALÉTIQUE ET ÉCLAIRAGE

LA SIGNALÉTIQUE :

OBLIGATION

Les encarts

- les encarts publicitaires se trouveront sur la façade et non surélevé sur la toiture.
- Les encarts ne prendront pas plus de 7% de la façade.

L'éclairage

- Si éclairage il y a, les encarts publicitaires ne seront pas éclairé avec l'aide de néon placé derrière l'encart ni par un éclairage venant du dessus, mais seront éclairé par des spots à led placé au sol.

RECOMMANDATIONS

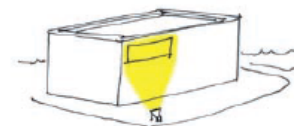
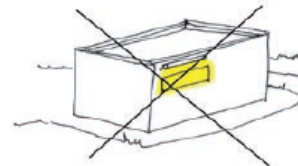
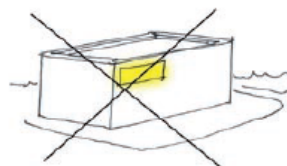
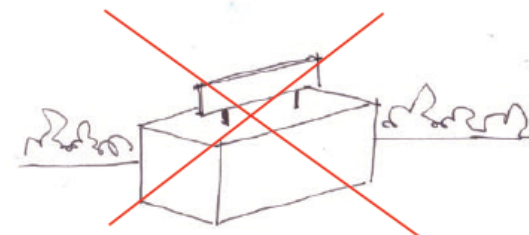
Les encarts

- Il sera conseillé d'intégrer les encarts à la façade par un système de peinture, de jeux d'ouvertures... plutôt que d'une plaque ajoutée.

L'éclairage

- Il sera fortement conseillé d'utiliser des leds pour un impact énergétique diminué, sachant que cet éclairage a une utilisation énergétique de confort et non de nécessité.

La perspective du dossier de PC devra montrer l'intégration des encarts publicitaires sur la façade du bâtiment. Cette intégration sera soumise à l'accord de l'architecte - urbaniste conseil.



4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

4.8 ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

OBLIGATION

Se référer à la RT2012, privilégier au maximum les énergies renouvelables.

RECOMMANDATIONS

Une conception environnementale :

- Le bâtiment aura une orientation optimale, pour prendre un maximum d'apport calorifique
- Les formes seront compactes pour éviter trop de déperdition énergétique due à un développé de façades trop important
- Le bâtiment aura une bonne isolation

Les énergies renouvelables :

Il sera nécessaire d'utiliser les énergies renouvelables pour le fonctionnement de la construction

- LE SOLAIRE : -panneau thermique pour l'eau chaude sanitaire et de chauffage
-panneau photovoltaïque pour la création d'électricité

Les panneaux devront être intégrés à l'architecture

- LE BOIS : -chaudière à bois
-Poêle à bois

- L'EAU: -une cuve de récupération est fortement conseillée pour l'arrosage des espaces extérieures et si possible pour le réseau des sanitaires.
-Economie d'eau : limiteur de débit - chasse d'eau double débit - mitigeur



5- PIÈCES OBLIGATOIRES AU DOSSIER DE PC

Avant le dépôt de PC aux services instructeurs, le dossier sera présenté à l'architecte et l'urbaniste conseil de la ZAC qui devront le valider.

Ce dossier devra obligatoirement comporter les pièces suivantes :

- DOSSIER DE DÉPÔT DE PC CONFORME À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR
- UNE NOTICE PAYSAGÈRE AVEC PLAN MASSE DÉTAILLÉ, MATÉRIAUX DE SOL ET ESSENCES VÉGÉTALES PRÉVUS DANS L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS.
- UN PHOTO-MONTAGE (CROQUIS OU PERSPECTIVE 3D...) REPRÉSENTANT L'INSERTION DES ENCARTS PUBLICITAIRES SUR LA FAÇADE DU BÂTIMENT (TAILLE DE L'ENCART À PRÉCISER).
- UN DESCRIPTIF DU MURET TECHNIQUE ENVISAGÉ (CROQUIS OU ÉLÉVATION MONTRANT LA RÉALISATION DU MURET, MATÉRIAUX, LIEN AVEC LES CLÔTURES, INSERTION DES ENCARTS ...)

ANNEXE N°7 : LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE

Nom Vernaculaire	Nom latin	Statut
Ailante	Ailanthus altissima	Invasif potentiel
Baccharis	Baccharis halimifolia	Invasif avéré
Cotule pied-de-corbeau	Cotula coronopifolia	Invasif potentiel
Gunera sp.	Gunera sp.	Ornementale
Pétasite sp.	Petasites sp.	Invasif potentiel / à surveiller
Renouée du Japon	Reynoutria japonica	Invasif avéré
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia	Invasif potentiel
Vergerette sp.	Conyza sp.	Invasif potentiel / à surveiller

Source : Mairie d'Arzon (Etude TBM)

ANNEXE N°8 : risque retrait / gonflement des argiles

Direction départementale
des territoires et de la mer du Morbihan
Service prévention accessibilité construction
éducation et sécurité

Vannes, le 17 AVR. 2020

Affaire suivie par : Virginie Fossey
Tél : 02 56 63 73 03
virginie.fossey@morbihan.gouv.fr

Le préfet du Morbihan

à

- Mesdames et Messieurs les maires
du Morbihan (liste in fine)
- Chambre des notaires
- Fédération immobilière

Objet : Porter à connaissance de l'aléa retrait
gonflement des argiles

PJ : Carte des zones exposées au phénomène de
mouvement de terrain différentiel consécutifs à
la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux



Le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA) occasionne de nombreux désordres structurels sur le bâti, notamment sur les maisons individuelles. A cette fin, un porter à connaissance accompagné d'une carte de ces aléas, réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), vous ont été transmis le 23 février 2015.

Seulement, cette cartographie sous-estimait ce phénomène de mouvement de terrain différentiel. Au regard de la sinistralité enregistrée ces dernières années, 41 % des dommages ont été relevés dans des secteurs cartographiés en aléa faible ou zones non argileuses. Au titre de l'assurance dommage-ouvrage, cela représente le premier poste de dépense.

De ce fait, les cartes d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel ont été réactualisées par le BRGM et validées par le ministère de la transition écologique et solidaire (MTES). Cette carte en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, jointe au courrier, est également accessible et téléchargeable sur le site géorisques, sous le lien suivant :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/56>

Ainsi, pour une meilleure prise en compte de ce phénomène dans les nouveaux projets d'urbanisme, la loi Elan a introduit de nouvelles dispositions en matière de construction d'ouvrage, conformément aux articles L112-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ces textes réglementaires sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2020 et sont issus des décrets d'application n°2019-495 du 22 mai 2019 et n°2019-1223 du 25 novembre 2019.

Les vendeurs de parcelles non-bâties constructibles seront tenus de fournir une étude géotechnique du sol sur les parcelles localisées en aléa moyen et fort aux acquéreurs. Ce rapport contiendra les préconisations techniques pour les nouvelles constructions. La durée de validité de l'étude est de 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

