



Commune de Port-Louis



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2020

Modifications n°2 et n°3 approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2021

Le Maire,
Daniel MARTIN.



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um

ANNEXES

ANNEXE 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement

ANNEXE 2 Le PPRL de la petite mer de Gâvres

ANNEXE 3 Plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales

ANNEXE 4 Arrêté de création de la ZPPAUP

ANNEXE 5 Liste des servitudes d'utilité publique

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Port louis**.

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 111-27

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 »,
- ☐ et notamment le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créé par arrêté du 23 août 2006 du Préfet de Région Bretagne et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- ☐ le plan de prévention des risques littoraux de « la petite mer de Gâvres » pris par arrêté préfectoral du 11 janvier 2016 et qui est reporté dans 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 113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- ☐ les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- ☐ les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- ☐ les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.
- ☐ les dispositions de la loi n°2014-61170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi LAAF.
- ☐ l'ordonnance n°2015 -1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.
- ☐ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.
- ☐ les dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération
- ☐ les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient
- ☐ les dispositions du Sage Blavet.
- ☐ le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et le plan de zonage pluvial.
- ☐ le zonage d'assainissement des eaux usées.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés classés 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 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.

4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être autorisées que 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5 DEROGATIONS

En application des dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible).

6 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 de plans d'aménagements approuvés (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.

La hauteur se mesure au faitage pour les toitures à pentes traditionnelles et au sommet pour les autres toitures.

b Limites séparatives

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

c Annexes

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

d Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface totale imperméabilisée (garages, annexes, terrasses, piscines, voiries en enrobé ou en béton, ...) et la surface de la parcelle considérée.

e Emprises publiques et voies

- 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 planter le long de ces chemins.

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

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 d'implantation, 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 L 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.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- 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 113-1 du code de l'urbanisme).
- 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.

10 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

11 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.

12 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis démolir est obligatoire sur l'ensemble de la commune.

13 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Le plan de prévention des risques est un document réglementaire de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Le PPRL de la « petite mer de Gâvres », approuvé le 11 janvier 2016, réglemente l'usage du sol dans les zones submersibles en s'appliquant à :

- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, en limitant le développement des zones urbanisées pour ne pas augmenter la densité de population en zone à risque,
- ne pas aggraver les submersions par l'interdiction de toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts,
- préserver les zones non urbanisées soumises au risque d'inondation de tout projet d'aménagement (zones inondables à préserver hors parties actuellement urbanisées au sens de l'article L121-1 du code de l'urbanisme).

Il s'applique sur le périmètre des scénarios de référence les plus pénalisants. Ces scénarios sont déterminés à partir de l'événement de référence et d'hypothèses sur les structures de protection ou la présence de cordon dunaire. Ils aboutissent à la cartographie de l'aléa de référence (cf. note de présentation). La cartographie de l'aléa futur à l'horizon 2100 doit également être établie pour prendre en compte l'évolution du changement climatique (cf. Annexe 5 de la circulaire du 27/7/2011 du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux). Il s'applique également sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur, notamment la loi n° 92- 3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, les codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitation, forestier, rural. Les prescriptions les plus restrictives sont retenues. Le PPRL relatif aux phénomènes de submersion entrante par la façade de Gâvres, exposée directement à l'Océan, approuvé le 22 décembre 2010, continue à s'appliquer sur son périmètre.

Contenu du règlement

Conformément aux articles L562-1 et R562-3 du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces règles concernent les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens et activités existants et plus généralement l'usage des

sols.

Principes de zonage

Le PPRL doit prendre en compte deux aléas distincts, l'aléa de référence et l'aléa à l'horizon 2100, avec une progressivité de la réglementation entre ces deux aléas, conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

L'analyse croisée des aléas de référence et des aléas à l'horizon 2100 permet la traduction réglementaire selon les enjeux en deux zones bien distinctes (zone inondable urbanisée et zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées).

Conformément à l'annexe 5 de la circulaire du 27 juillet 2011 :

- la qualification de l'aléa de référence conditionne le règlement du PPRL pour :
 - les prescriptions sur les constructions existantes,
 - le caractère constructible ou non de zones déjà urbanisées, et des centres urbains denses,

selon les modalités mises en œuvre pour l'élaboration des PPRL de la présente circulaire et du guide PPRL (Premiers éléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRL : analyse et cartographie des aléas littoraux – PPRL de la petite mer de Gâvres – Règlement 5/30 novembre 2011; guide PPRL publié fin mai 2014. Ce document est disponible auprès de la mairie.

- le niveau d'aléa 2100 conditionne dans le règlement du PPRL :
 - les prescriptions sur les nouvelles constructions,
 - le caractère inconstructible d'une zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées.

L'élaboration du zonage réglementaire du PPRL avec prise en compte du changement climatique conduit aux modalités suivantes, selon le caractère naturel, urbanisé ou en centre urbain de la zone :

Zonage réglementaire en zone inondable urbanisée (hors centre urbain dense) où de manière générale, la vulnérabilité des biens et des personnes ne doit pas être augmentée (cf. cartographie du zonage réglementaire).

Des zones bleue, orange et rouge sont définies en fonction du degré de gravité des aléas de référence et des aléas à l'horizon 2100 selon le tableau ci-dessous :

aléas de référence \ aléas 2100	faible	modéré	fort et très fort
	Constructible avec prescriptions niveau 2	Constructible avec prescriptions niveau 1	Constructible avec prescriptions niveau 1

faible	Constructible avec prescriptions niveau 2	Constructible prescriptions niveau 1	Constructible avec prescriptions niveau 1
modéré		Constructible avec prescriptions niveau 1	Constructible avec prescriptions niveau 1
fort et très fort			Inconstructible par principe sauf autorisations limitées avec prescriptions niveau 0

Zonage réglementaire en centre urbain dense

La notion de centre urbain dense est définie par la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables.

Le centre urbain dense se caractérise par les quatre critères suivants :

- Son histoire (double approche : âge du bâti et fonctionnalité).
- Son occupation du sol de fait important (emprise au sol des bâtiments et densité des constructions).
- Une continuité bâtie (évaluée notamment à partir de l'examen des photographies aériennes, mais aussi de la visite de terrain).
- Une mixité des usages entre logements, commerces et services (mise en évidence des rues commerçantes – zones d'influence autour des commerces).

Ainsi, cette notion renvoie-t-elle uniquement aux centres-villes et aux cœurs de bourgs des communes. Cette situation en centre urbain dense permet de laisser constructibles, sous conditions d'adaptation des constructions, des zones en aléa fort, afin de favoriser le renouvellement urbain, en permettant, notamment, les constructions en dents creuses du tissu urbain. La carte d'aléa reste inchangée. Il s'agit d'adapter le règlement à ces zones spécifiques en dérogeant au principe d'inconstructibilité en aléa fort, sous conditions.

En effet, les zones remplissant ces critères feront l'objet de prescriptions renforcées, particulièrement en PPRL de la petite mer de Gâvres – Règlement 6/30 termes de cote de plancher afin de limiter la vulnérabilité du bâti.

La circulaire du 24 avril 1996 rappelle le principe d'inconstructibilité en zone rouge, tout en précisant que « des adaptations peuvent être apportées à cette disposition applicable sur l'existant dans les zones inondables où se trouvent des centres urbains denses. »

Cette disposition s'applique dans des secteurs à forts enjeux pour la commune, dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en prenant en compte le risque inondation. Le but est de ne pas figer les activités économiques et de favoriser le renouvellement urbain dans ces zones d'intérêt, correspondant au cœur de ville ou au centre-bourg.

Cette notion a été reprise par la circulaire du 27 juillet 2011 qui rappelle les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du

30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPR inondation et des PPR Littoraux :

- Les zones non urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable.
- Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles. Toutefois, dans les centres urbains denses, afin de permettre la gestion de l'existant (dont les « dents creuses ») et le renouvellement urbain, des adaptations à ce principe peuvent être envisagées si elles sont dûment justifiées dans le rapport de présentation du PPR.
- D'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée.

Si la sécurité des personnes reste un objectif impératif, ces principes généraux ont vocation à être déclinés à l'échelle du territoire en tenant compte dans la mesure du possible des contraintes et des stratégies de développement de la collectivité.

Application du centre urbain dense au PPRL de la petite mer de Gâvres :

La « ville-port » de Port-Louis (cartographie du CUD) remplit les quatre critères du centre urbain dense :

- caractère historique de la ville avec une histoire économique de la ville-port liée à la compagnie des Indes et des éléments de patrimoine datant de Vauban notamment,
- continuité urbaine de la ville,
- un tissu urbain dense,
- une mixité d'habitat, de commerces et de services.

Le centre urbain de Port-Louis comprend une zone portuaire au Driasker qui représente une zone urbanisée d'intérêt stratégique.

Un projet de renouvellement urbain et de requalification de l'espace, structurant pour le grand territoire est porté par l'intercommunalité. Il est envisagé au-delà de la bande littorale des 100 m où se situe le stade actuellement et sur un secteur à requalifier autour de l'anse du Driasker. Il prévoit notamment le développement des installations portuaires et des liaisons de bus maritime avec Lorient (plan de déplacements de Lorient Agglo), Une étude du plan d'action de prévention des inondations de Lorient Agglo est en cours sur la réduction de vulnérabilité de ce secteur.

Zonage réglementaire en zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées (PAU)

Les zones hors PAU soumises au risque d'inondation, quel que soit leur niveau d'aléa 2100, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable. Elles seront hachurées en noir sur la carte de zonage réglementaire.

Chacun de ces zonages réglementaires fait l'objet d'un règlement particulier décrit dans le titre I du règlement du PPRL (pages 10 à 20).

Cote de référence ou niveau de référence

Côte de référence

Ce niveau de référence est exprimé dans le système altimétrique français de référence en mètre IGN69-NGF (cote altimétrique dans le système de nivellement général de la France- NGF). Il est à noter que le système de référencement planimétrique (X, Y) s'applique en projection Lambert RGF93 (Réseau Géodésique Français).

La cote de référence a été déterminée lors de la phase de caractérisation de l'aléa submersion marine. Elle est définie soit à partir du niveau marin centennal statistique du SHOM, soit à partir du niveau marin extrême observé le 10 mars 2008, la valeur maximale étant retenue après comparaison de ces deux derniers niveaux marins.

Au niveau marin retenu est ajouté :

- dès à présent une première augmentation du niveau marin liée au changement climatique (+ 0,20m),
- une valeur additionnelle forfaitaire de 0,25m correspondant aux incertitudes associées à la détermination de ce niveau.

Les éléments de cadrage sur les modalités de la prise en compte des incertitudes ont été apportés dans le document concernant les premiers éléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRL, diffusé par la direction générale de la prévention des risques (DGPR) du ministère, par courrier du 10 février 2012.

Ces incertitudes sont liées à :

- l'imprécision de la mesure marégraphique,
- le filtrage ou la mauvaise retranscription de phénomènes du fait de la période d'acquisition des marégraphes (par exemple les seiches),
- l'imprécision des données de vagues, numériques ou issues de mesures, précision des extrapolations statistiques (choix du modèle statistique, intervalle de confiance lié à la durée d'observation...),
- les extrapolations spatiales, interpolations des niveaux extrêmes entre les points de mesure,
- l'évaluation de la surcote liée aux vagues...

Dans un deuxième scénario, le niveau marin est augmenté de 0,60 m au regard du changement climatique à l'horizon 2100.

Le niveau marin de référence actuel et le niveau marin à l'horizon 2100 présentent donc une différence de 0,40 m, au regard de la progression du changement climatique (de +0,20 m à +0,60 m).

Ces niveaux exprimés dans le système altimétrique français de référence en mètre IGN69- NGF (voir note de présentation) sont résumés dans les tableaux suivants :

Détermination des niveaux de référence actuels (NR)

Sites	Événement	Niveau marin (en m IGN69 - NGF)	Surcote de déferlement (m)	Rehaussement du niveau marin (m)	Incertitudes	Niveau de référence actuel (en m IGN69- NGF) = NR
		A	B	C	D	
Petite mer de Gâvres	centennal	3,65	0,03	0,20	0,25	4,13

$$NR = A + B + C + D$$

Détermination des niveaux de référence à l'horizon 2100 (N2100)

Sites	Événement	Niveau marin (en m IGN69 - NGF)	Surcote de déferlement (m)	Rehaussement du niveau marin (m)	Incertitudes	Niveau de référence actuel (en m IGN69-NGF) = N2100
		A	B'	C	D	
Petite mer de Gâvres	centennal	3,65	0,02	0,60	0,25	4,52

$$N2100 = A + B' + C + D$$

Application

Tout projet devra comporter des cotes rattachées au système de nivellement général de France (cote en mètre IGN69-NGF) afin d'être comparées aux cotes NR et N2100. Il est utile de rappeler que ces cotes de référence correspondent à un niveau d'altimétrie topographique en mètre et non à une hauteur d'eau par rapport au niveau du terrain naturel.

14 DIVERSITÉ COMMERCIALE

Le long des rues repérées au document graphique comme linéaire commercial, artisanal ou de services :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services (ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, accès aux étages.) est interdit.

Le changement de destination peut être autorisé si :

- Celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

- Ou
- Celui-ci s'effectue sur des locaux qui ne sont plus occupés par une activité depuis plus de trois ans. Le délai de trois ans d'inactivité est justifié avec un acte de cessation d'activité auprès du service urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/09/2021

Reçu en préfecture le 30/09/2021

Affiché le 30 SEP. 2021

ID : 056-215601816-20210921-D_2021_055_1-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – 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, dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

Hormis pour le secteur Uaa de Kerbel, l'ensemble de la zone Ua est compris dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU).

Les demandes d'autorisation et occupation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone Ua est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 11 janvier 2016 (servitude annexée au PLU).

Les secteurs : Uazp (zp1, zp2, zp3, zp4, zp5, secteurs de la ZPPAUP)

- **Uazp1** : correspondant au centre ancien.
- **Uazp2** : correspondant au secteur du Lohic.
- **Uazp3** : correspondant au secteur des Pâtis à proximité du port de la Pointe (secteur des Pâtis)
- **Uazp4** : correspondant au secteur du Driasker.
- **Uazp5** : correspondant au secteur de Locmalo.

Le secteur non concerné par la ZPPAUP :

- **Uaa** : correspondant au secteur de Kerbel.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En tous secteurs**

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

- 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.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et

remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- L'installation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

Tous secteurs sauf contraintes liées au PPRL

- Toute opération d'au moins 10 logements devra tendre vers 30% de logements locatifs sociaux.
- Toute opération d'au moins 30 logements devra tendre vers 10% de logements en accession à prix encadré.
- 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.
- Dans les trames jardins répertoriés au document graphique, seule une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et limitée à 2m50 au sommet est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ua 3 – VOIRIE ET ACCES

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, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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.

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 et de caractéristiques suffisantes, et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation autorisé est de 0,80 (0,45 dans une partie du secteur du Driasker) conformément au plan de zonage des eaux pluviales en annexe 3.

Les eaux pluviales excédentaires peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), le pétitionnaire devra réaliser à sa charge un prétraitement avant l'évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules privilégient les matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf contraintes liées au PPRL

□ Secteurs Uazp1 à Uazp5

L'implantation des constructions à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée selon les prescriptions de la ZPPAUP.

Pour les cas particuliers, bâtiment édifié en retrait ou parcelle d'angle, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

□ Secteur Uaa

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans la continuité des constructions existantes.

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

Sauf contraintes liées au PPRL :

□ Secteurs Uzap1 à Uazp5

L'implantation des constructions en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée selon les prescriptions de la ZPPAUP.

□ Secteur Uaa

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait par rapport à l'une des limites ne doit pas être inférieur à 1,50 m.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les trames jardins répertoriés au document graphique seule une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf contraintes liées au PPRL :

Sur voies publiques

- Secteurs Uazp1 à Uazp5

La hauteur au faîtage ou au sommet ne doit pas dépasser les hauteurs au faîtage des secteurs définis au règlement de la ZPPAUP.

- Secteur Uaa

La hauteur maximale des constructions au faîtage, au sommet ou à l'égout est fixée comme suit :

	Hauteur		
	Égout de toiture	Faîtage	Sommet
Uaa	6,00 m	11,00 m	7,00 m

Cœurs d'îlots

- Tous secteurs

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à la plus basse des constructions sur rue.

La hauteur des annexes situées dans la trame jardin n'excédera pas 2m50 au sommet.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

□ Secteurs Uazp1 à Uazp5

REGLES GENERALES

Les projets doivent tenir compte dans les secteurs Uazp1, Uazp2, Uazp3, Uazp4 et Uazp5 de la classification des bâtiments répertoriés dans la ZPPAUP : autres bâtiments, édifices classés monuments historiques, édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiments hors échelle (urbanisme incohérent), et du titre III cahier des prescriptions : règlement de la ZPPAUP.

□ En secteurs Uaa

REGLES GÉNÉRALES

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

Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité particulière telles que les murs de pierre doivent être conservées.

Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures environnantes et doivent répondre à l'un des types suivants :

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2m.
- Murs maçonnés en harmonie en teinte et en matériau avec la construction.
- La hauteur du portail et des piliers devra être en harmonie avec la hauteur de la clôture.
- Mur surmonté de grille, grillage rigide ou système à claire voix n'excédant pas 2 m. Grillage rigide doublé de haies. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des

massifs.

En limite séparative

- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2m.

ARTICLE Ua 12 – 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).

- **En secteur Uazp1 et Uazp2 :**

En cas d'extension, de rénovation, de réhabilitation, de transformation d'un garage ou de changement de destination des immeubles existants, il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires ou de substitution, quelle que soit la destination des locaux concernés.

En cas de construction neuve (collectif) il sera fait application de la création d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, installations ou chaussées doivent être paysagées (plantation, espaces végétalisés...) afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être arborées (1 arbre pour 3 places).
- La trame jardin répertoriée au document graphique devra être préservée et paysagée. Toutefois une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et limité à 2m50 au sommet est autorisé par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

~~ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

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

- La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation des sanitaires est préconisée.

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 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) qui 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 2 - 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.

La zone est partiellement comprise dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU).

Dans les secteurs concernés (Ubazp6), les demandes d'autorisation et occupation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone est également partiellement concernée par le risque de submersion marine et par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 11 janvier 2016 (servitude annexée au PLU).

Les secteurs :

- **Uba**, secteur d'habitat résidentiel correspondant aux quartiers de Kerzo, Kerbel, l'Avancée.
- **Ubazp6**, secteur d'habitat résidentiel et mixte correspondant à la partie ouest du quartier de Kerzo et au secteur mixte de l'Avancée, situés dans la ZPPAUP.
- **Ubb**, secteur d'habitat mixte collectif/individuel correspondant au quartier de Kerbel.

Rappel :

- Les constructions nouvelles, les travaux exécutés sur les constructions existantes, les travaux, les changements de destination, les installations, les aménagements mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis, selon leur nature, à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 423-1 et suivants du même code.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En tous secteurs**

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

l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

- 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.
- Les constructions, travaux, installations, aménagements autres que ceux prévus à l'article Ub2.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de dix (10) unités, et les garages collectifs de caravanes.
- L'installation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation d'éoliennes sur pylônes et d'antennes sur mâts.

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

En tous secteurs

- Toute opération d'au moins 10 logements devra tendre vers 30% de logements locatifs sociaux.
- Toute opération d'au moins 30 logements devra tendre vers 10% de logements en accession à prix encadré.
- Les constructions à usage d'habitation d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les lotissements d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit de la route départementale RD 781 classée en catégorie 4, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément au décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres.
- 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.
- Les constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes destinées à l'habitat ou aux activités compatibles avec l'habitat en dehors de la trame jardin répertoriée au document graphique.
- Dans les trames jardins répertoriés au document graphique, seule une annexe n'excédant pas 12 m2 d'emprise au sol et limitée à 2m50 au sommet est autorisée

par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager, ou d'une déclaration préalable.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les changements de destination d'un bâtiment existant sous réserve que la nouvelle destination soit compatible avec la vocation de la zone.
- Les piscines à usage privatif d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes, ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.
- Les constructions et installations à caractère temporaire dans les conditions prévues par l'article R 421-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures dans le respect de l'article Ub 11.
- Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'installation d'un système éolien urbain intégré ou adapté à la construction.
- L'installation de panneaux photovoltaïques, de capteurs solaires intégrés ou non à la construction.
- Les châssis et serres d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

ARTICLE Ub 3 – VOIRIE ET ACCES

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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.

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 réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a) Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant, à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques, les ateliers de reprographie et les activités dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de prétraitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DRIRE, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage complété par un dispositif d'infiltration dans le sol

si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation autorisé est de 0,45 (0,80 dans une partie du secteur Ub) conformément au plan de zonage des eaux pluviales en annexe 3.

Les eaux pluviales excédentaires peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...) le pétitionnaire devra réaliser à sa charge un prétraitement avant l'évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules privilégient les matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf contraintes liées au PPRL :

□ Secteur Ubazp6

L'implantation des constructions à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée selon les prescriptions de la ZPPAUP.

Pour les cas particuliers, bâtiment édifié en retrait ou parcelle d'angle, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

□ Secteur Uba et Ubb

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans la continuité des constructions existantes.

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

Sauf contraintes liées au PPRL :

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
Uba-Ubazp6-Ubb	60 %

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

(En cas de lotissements ou de groupes d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus, s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé supportant la construction).

Dans les trames jardins répertoriés au document graphique seule une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Afin de respecter les caractéristiques de l'habitat traditionnel, les constructions, par leurs volumes et leurs dimensions, doivent s'intégrer à leur environnement bâti, respectées les prescriptions de la ZPPAUP (secteur Ubazp6) et les servitudes imposées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (Uba, Ubazp6).
- La hauteur des annexes situées dans la trame jardin n'excédera pas 2m50 au sommet. La hauteur maximale des autres constructions au faîtage ou au sommet ou à l'égout est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur		
	Eqout de toiture	Faîtage	Sommet
Uba- Ubazp6	6,00 m	11,00 m	7,00 m
Ubb	6,00 m	12,00 m	11,00 m

En tous secteurs

- Pour une meilleure intégration de la construction dans le tissu bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au faîtage ou au point le plus haut avec celle des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

□ Secteur Ubazp6

REGLES GENERALES

Les projets doivent tenir compte dans le secteur Ubazp6 de la classification des bâtiments répertoriés dans la ZPPAUP : autres bâtiments, édifices classés monuments historiques, édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiments hors échelle (urbanisme incohérent), et du titre III cahier des prescriptions : règlement de la ZPPAUP.

□ Secteurs Uba et Ubb

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

Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité particulière telles que les murs de pierre doivent être conservées.

Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures environnantes et doivent répondre à l'un des types suivants :

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2m.
- Murs maçonnés en harmonie en teinte et en matériau avec la construction.
- La hauteur du portail et des piliers devra être en harmonie avec la hauteur de la

clôture.

- Mur surmonté de grille, grillage rigide ou système à claire voix n'excédant pas 2 m. Grillage rigide doublé de haies. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

En limite séparative

- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2m.

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.
- 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'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- ◇ Soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- ◇ Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les opérations comportant plus de 10 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 : **En secteurs Uba et Ubb** : 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

- La trame jardin répertoriée au document graphique devra être préservée et paysagée. Toutefois une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et limitée à 2m50 au sommet est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées et privilégier un matériau drainant pour limiter l'imperméabilisation des sols (dalles enherbées, ...)

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception bioclimatique devra guider la construction des nouveaux bâtiments.

La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation des sanitaires est préconisée.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir des 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) qui 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 3 – 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.

L'ensemble de la zone Ui est compris dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU). Les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 11 janvier 2016 (servitude annexée au PLU).

Elle comprend les secteurs :

- **Uipzp3** de Locmalo et **Uipzp4** de la pointe, destinés aux activités portuaires, maritimes, de plaisances ainsi qu'à l'embarcation de voyageurs. Ces deux secteurs sont situés en **ZPPAUP**.

Rappels :

- Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006, sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions nouvelles, les travaux exécutés sur les constructions existantes, les travaux, les changements de destination, les installations, les aménagements mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis, selon leur nature, à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 423-1 et suivants du même code.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

service public.

Les constructions, travaux, installations et aménagements autres que ceux prévus à l'article Ui2.

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

- Les locaux à usage de bureaux, d'accueil du public, de services et de commerces liés aux activités maritimes et portuaires ou aux loisirs nautiques.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le fonctionnement des installations ou activités autorisées.
- Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port : digues, cales, appontements, terre-pleins, aires de stationnement...
- Les équipements, aménagements et travaux nécessaires à la protection du littoral.
- Les constructions et installations à caractère temporaire dans les conditions prévues par l'article R 421-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ui 3 – VOIRIE ET ACCES

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.

Accès

- 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 :
 - L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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.

Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions et installations peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.
- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation devront respecter les prescriptions d'implantation se rapportant à la réglementation en vigueur les concernant.

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

- Afin de respecter les caractéristiques de l'habitat traditionnel, les constructions, par leurs volumes et leurs dimensions, doivent s'intégrer à leur environnement bâti, respectées les prescriptions de la ZPPAUP et les servitudes imposées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.
- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation respecteront les marges d'isolement fixées selon la nature de l'activité, par la réglementation en vigueur les concernant, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Afin de respecter les caractéristiques de l'habitat traditionnel, les constructions, par leurs volumes et leurs dimensions, doivent s'intégrer à leur environnement bâti, respectées les prescriptions de la ZPPAUP et les servitudes imposées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES

Les projets doivent tenir compte de la classification des bâtiments répertoriés dans la ZPPAUP : autres bâtiments, édifices classés monuments historiques, édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiments hors échelle (urbanisme incohérent), et du titre III cahier des prescriptions : règlement de la ZPPAUP.

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).

ARTICLE Ui 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, installation ou chaussée doivent être

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

~~ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE Ui 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- La conception bioclimatique devra guider la construction des nouveaux bâtiments.
- La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation des sanitaires est préconisée.

ARTICLE Ui 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir des 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) qui 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 NATURELLES

CHAPITRE 1 - 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.

La zone est partiellement comprise dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU). Dans les secteurs concernés (Nazp1, Nazp2, Nazp3, Nazp5 et Nazp6), les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 11 janvier 2016 (servitude annexée au PLU).

Les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Nazp1, Nazp2, Nazp3, Nazp5, Nazp6** délimitant les parties de territoire correspondant aux secteurs de la ZPPAUP.
- **Nds** délimitant au titre des dispositions de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Nmer** délimitant les espaces maritimes autres que remarquables.

Rappels :

- Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006, sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions nouvelles, les travaux exécutés sur les constructions existantes, les travaux, les changements de destination, les installations, les aménagements mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis, selon leur nature, à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 423-1 et suivants du même code.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

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

- Toutes extensions ou changements de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

En secteurs Na

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous travaux, toutes installations, tous comblements, affouillements, exhaussements de terrain, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, sauf cas prévus à l'article N2.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et dans les cas prévus à l'article N2.
- L'implantation d'éoliennes sur pylônes et d'antennes sur mâts.

En secteur Nds

- Toutes constructions, travaux, installations ou aménagements 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 :
 - Comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau,
 - Défrichement de landes, à l'exception des travaux de gestion de l'espace prévus dans le document d'objectifs approuvé du site Natura 2000,

- Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- Drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

- La construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
 - L'aménagement de tennis, piscines, golfs...,
 - Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité publique, 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, canalisations, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
 - les aménagements répondant à un plan d'embellissement ou de mise en valeur du site,
 - la rénovation, la confortation de constructions, d'ouvrages et édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

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 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 et des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.
- Dans un délai dix ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- 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,
 - si le bâtiment se trouve à proximité d'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 habitations existantes dans 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 du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que le bâtiment d'habitation principal, et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal et ne pas excéder 12m² d'emprise au sol ;
- Sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
 - L'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
 - 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 et des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme.
 - Dans un délai de dix ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère, qu'écologique :

- 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 aéroports,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - au fonctionnement d'ouvrages techniques,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En application du deuxième alinéa de l'article L 121-24, peuvent être implantés dans les

espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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 doivent être 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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'il soit 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.
- À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 m².

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 au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'Environnement.

f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) et les réfections et extensions prévues au c) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- En application du troisième alinéa de l'article L 121-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85-453 du 23 avril 1985 :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état des digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les possibilités décrites ci-après 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 aux abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux :**
- Pour les constructions dans et hors bande des 100 m :
 - L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
 - 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 et des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme.
 - Dans un délai de dix ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En secteur Nmer

Sont autorisées les activités et installations listées par le code général des propriétés des personnes publiques, et compatibles avec la vocation du Domaine Public Maritime.

ARTICLE N3 – VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie 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 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 N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, 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

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a) Eaux usées industrielles

- 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 usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation autorisé est de 0,80 ou 0,45 selon les secteurs conformément au plan de zonage des eaux pluviales en annexe 3.

Les eaux pluviales excédentaires peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...) le pétitionnaire devra réaliser à sa charge un prétraitement avant l'évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules privilégient les matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf contraintes liées au PPRL :

- Les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf contraintes liées au PPRL :

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions 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 2,50m.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées résulte des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de respecter les caractéristiques de l'habitat traditionnel, les constructions, par leurs volumes et leurs dimensions, doivent s'intégrer à leur environnement bâti, respectées les prescriptions de la ZPPAUP et les servitudes imposées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

□ Secteurs Nazp1, Nazp2, Nazp 3, Nazp 5 et Nazp6

La hauteur de toute construction doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

□ En secteur Na

- La hauteur maximale est fixée comme suit : 7,00 m au faîtage ou au sommet.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou sommet de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale annexes et éléments de liaison des constructions principales est fixée à 3,00 m à l'égout de toiture ou au sommet.

□ En secteur Nds

- La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 5,00 m au faîtage ou au sommet.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

REGLES GENERALES

□ Secteurs Nazp1, Nazp2, Nazp 3, Nazp 5 et Nazp6

Les projets doivent tenir compte dans les secteurs Nazp1, Nazp2, Nazp3, Nazp5, Nazp6 de la classification des bâtiments répertoriés dans la ZPPAUP : autres bâtiments, édifices classés monuments historiques, édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiments hors échelle (urbanisme incohérent) et du titre III cahier des prescriptions : règlement de la ZPPAUP.

□ Secteurs Na et Nds

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.

➤ Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre, devront être conservées et entretenues.

En cas de création ou de reconstruction les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants :

- talus,
- haies végétales d'essences locales. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs,
- murets de pierre de pays maçonnés, d'une hauteur maximale de 1,00 m,
- grillage ou treillis soudé sur poteaux métalliques ou bois d'une hauteur maximum de 2 m.

ARTICLE N12 – 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 N13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU, comme espaces boisés classés en application des articles L 113-1 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.

En secteur Nds

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

~~ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

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

La zone **NI** peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.

La zone est comprise dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU). Les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL de la petite mer de Gâvres).

Elle comprend les secteurs :

NIzp2 des Recollets (camping municipal)

NIzp3 des Patis

NIzp4 du Driasker

délimitant les parties de territoire correspondant aux secteurs de la **ZPPAUP**.

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- ☐ toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NI 2,
- ☐ l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- ☐ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- ☐ la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- ☐ l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- ☐ l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- ☐ la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et sauf contraintes liées au PPRL, sont autorisées :

En secteur NIzp2 (camping municipal)

- ☐ l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés de camping et caravanage destinés à l'accueil des tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- ☐ l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

En secteur NIzp4

- ☐ Infrastructures liées aux activités portuaires, maritimes et de transport. La zone fait l'objet d'une OAP (n°2).

Tous secteurs

- ☐ les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- ☐ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- ☐ les constructions et installations 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE NI 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 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 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 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 fonds voisin.

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

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, 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

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a) Eaux usées industrielles

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 usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation autorisé est de 0,80 conformément au plan de

zonage des eaux pluviales en annexe 3.

Les eaux pluviales excédentaires peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...) le pétitionnaire devra réaliser à sa charge un prétraitement avant l'évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules privilégient les matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

ARTICLE NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sauf contraintes liées au PPRL :

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies.

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

Sauf contraintes liées aux PPRL :

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

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

Sans objet

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nlzp4, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de respecter les caractéristiques de l'habitat traditionnel, les constructions, par leurs volumes et leurs dimensions, doivent s'intégrer à leur environnement bâti, respectées les prescriptions de la ZPPAUP et les servitudes imposées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

La hauteur de toute construction doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

REGLES GENERALES

Les projets doivent tenir compte dans les secteurs Nlzp2, Nlzp3, Nlzp4 de la classification des bâtiments répertoriés dans la ZPPAUP : autres bâtiments, édifices classés monuments historiques, édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiments hors échelle (urbanisme incohérent) et du titre III cahier des prescriptions : règlement de la ZPPAUP.

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

ARTICLE NI 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.

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE NI13 – 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 L113-1 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.
- Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

~~ARTICLE NI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Sans objet

ARTICLE NI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um

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

La zone **Um**, propriété de la Défense Nationale et monument classé à l'inventaire des Monuments Historiques, est destinée aux installations du Musée de l'Atlantique.

La zone est comprise dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 23 août 2006 (servitude annexée au PLU). Les prescriptions contenues au chapitre III de la ZPPAUP se superposent avec le règlement écrit du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 11 janvier 2016 (servitude annexée au PLU).

Elle comprend **le secteur de la citadelle : Umzp**

ARTICLE Um – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, extensions de constructions existantes ou changements de destination dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires aux activités de la Défense Nationale ou à celles du Musée de la Marine.

ARTICLE Um – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions, installations ou activités liées aux activités de la défense nationale ou du musée de la marine.

ARTICLE Um 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet

ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE Um 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voies.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Sans objet

ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sans objet

ARTICLE Um 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Um13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

~~ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Sans objet

ARTICLE Um 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement

**ANNEXE 2 Submersion marine
Le PPRL de la petite mer de Gâvres**

ANNEXE 3 Plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales

**ANNEXE 4 Arrêté de création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural
Urbain et Paysager**

ANNEXE 5 Liste des servitudes d'utilité publique

ANNEXE 1 - REGLES RELATIVES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux-roues motorisés, 1m² par logement, réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel	2 places par logement, plus 1 place banalisée pour 4 lors 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
Résidences de tourisme	1 place banalisée pour 3 logements - Pour les deux-roues motorisés, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L 151-34 du code de l'urbanisme)	1 place par logement
ACTIVITÉS	
- Établissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces	30% de la surface de plancher
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m² de salle de restaurant 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
Établissement 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
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules (et à quantifier au minimum)

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
• 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.

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

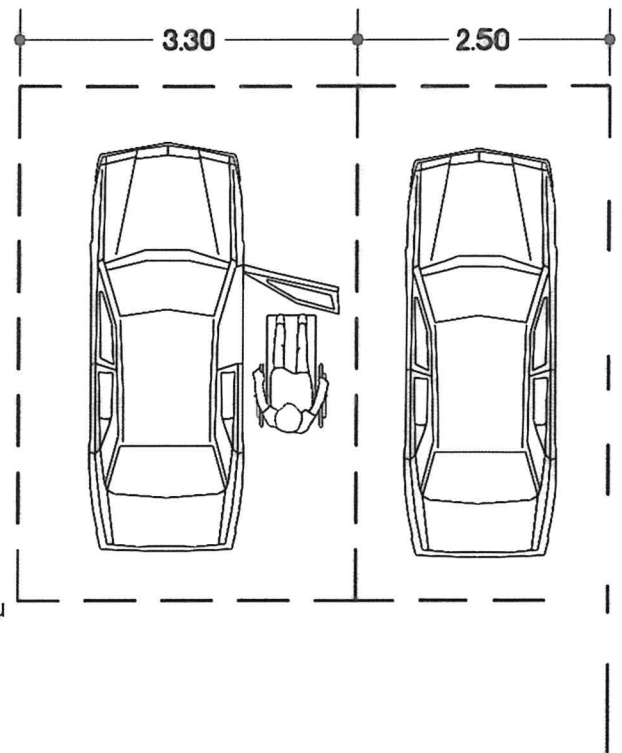
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

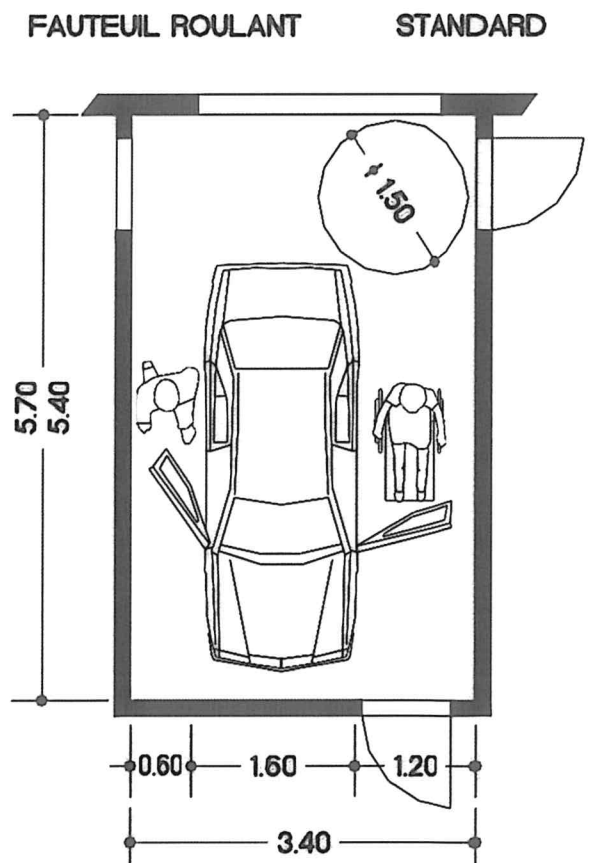
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.

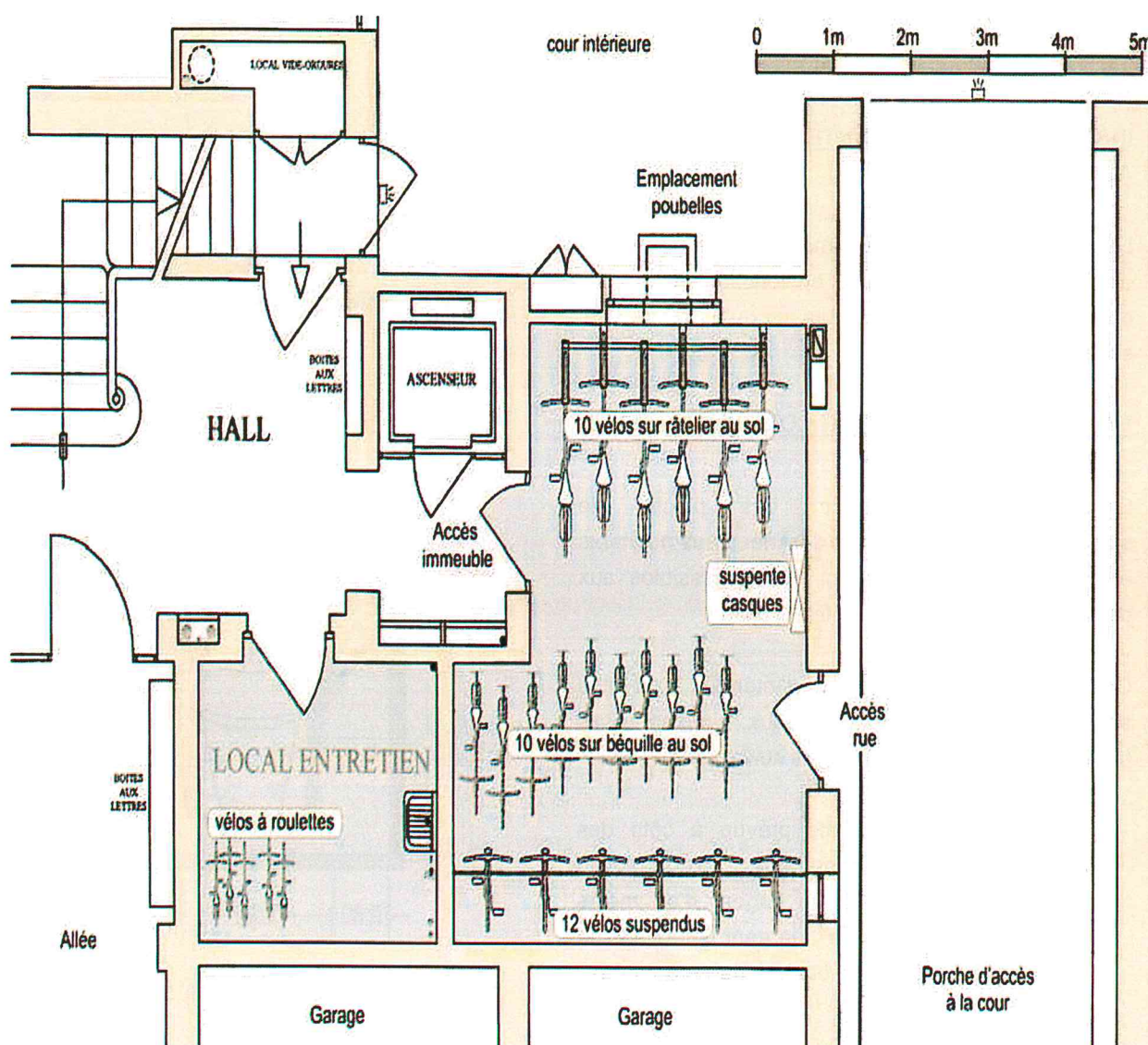


3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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 2 – PPRL DE LA PETITE MER DE GÂVRES



ANNEXE 4 – ARRETE DE CREATION DE LA ZPPAUP



PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

ARRETE

Portant création de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de PORT-LOUIS

LA PREFETE DE LA REGION BRETAGNE,
PREFETE D'ILLE-ET-VILAINE,
Chevalier de la légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'expropriation,

Vu le code de l'environnement,

Vu l'ordonnance n°2004/178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine,

Vu la délibération du Conseil municipal de Port-Louis en date du 28 juin 1984, décidant la mise à l'étude d'un projet de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),

Vu la délibération du Conseil municipal de Port-Louis en date du 21 mai 2002, se prononçant favorablement sur la poursuite et l'achèvement de l'étude de ZPPAUP engagée en mars 1994,

Vu l'avis émis par la Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) en date du 23 juin 2004, consultée sur le projet de ZPPAUP de Port-Louis préalablement à l'enquête publique,

Vu la délibération du Conseil municipal de Port-Louis en date du 24 juin 2004, approuvant le projet de ZPPAUP avant l'enquête publique, et autorisant le Maire à poursuivre les procédures,

Vu la délibération du Conseil municipal de Port-Louis en date du 20 septembre 2004, approuvant les modifications prescrites par la CRPS le 23 juin 2004,

Vu l'arrêté du Préfet du département du Morbihan en date du 2 décembre 2004, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de ZPPAUP, du 20 décembre 2004 au vendredi 21 janvier 2005,

Vu l'avis et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 9 février 2005,

Vu l'avis de synthèse du Préfet du département du Morbihan en date du 17 octobre 2005,

Vu l'avis émis le 21 avril 2006 par la CRPS, consultée sur le projet de ZPPAUP de Port-Louis, après l'enquête publique,

Vu la délibération du conseil municipal de Port-Louis en date du 29 mai 2006, approuvant le projet définitif,

Sur proposition du Directeur régional des affaires culturelles,

ARRETE

Article 1^{er} : il est créé sur la commune de Port-Louis une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article 2 : le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département du Morbihan et mention en est faite dans deux journaux du département.

Article 3 : le dossier est consultable à la mairie de Port-Louis ainsi qu'à la préfecture et au Service départemental de l'architecture et du patrimoine du département du Morbihan.

Article 4 : les dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager représentent une servitude d'utilité publique et doivent être annexées au P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

Article 5 : le présent arrêté sera notifié au Préfet du département du Morbihan et au maire de la commune de Port-Louis qui sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Pour Copie Conforme

Le Chef de Bureau




A. JOGNE

Fait à Rennes, le

23 AOUT 2006


La Préfète de la région Bretagne

Bernadette MALGORN

ANNEXE 5 – LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Objet	Désignation	Référence législative et réglementaire en vigueur	Service public concerné	Référence au plan
Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP)	ZPPAUP Arrêté Préfectoral du 23 août 2006	Code du patrimoine: - Art. L. 642-1 à L.642-5 et articles D 642-1 à D 642-10 définition et création d'une AVAP - Art. L. 642-6 et L.642-7 et articles D 642-11 à D 642-28 les travaux en AVAP - Art. L. 642-8: la transformation des ZPPAUP en AVAP	Commune	AC4
Servitude relative aux sites classés et inscrits	Ensemble formé par l'esplanade des Pâtis et le bois d'amour Inscrit à l'inventaire supplémentaire	Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.	STAP / UDAP du Morbihan Petit Hôtel de Limur 31, rue Thiers 56000 Vannes	AC2
Servitude relative aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires	Citadelle de Port Louis	Loi du 8 juillet 1791 Loi du 17 juillet 1819 Loi du 10 juillet 1851 Décret du 10 août 1853 modifié par l'ordonnance 58-997 du 23 août 1958 Décret du 12 juin 1961 modifié par le décret 69-1004 du 31 octobre 1969 Décret du 1er mars 1977	BCRM de Brest ESID de Brest CC16 29240 Brest cedex 9	AR5

Objet	Désignation	Référence législative et réglementaire en vigueur	Service public concerné	Référence au plan
Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Réseau de distribution	Loi du 15 juin 1906 (art.12 et 12 bis) modifiée Loi de finances du 13 Juillet 1925 (art.298) Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art.35) modifiée Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (art.1 à 4) Décret n° 70-492 du 1 juin 1970 modifié.	ENEDIS - Service DT DICT 64, boulevard Voltaire BP 90937 35009 RENNES Cedex	I4
Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)	PPRL DE Gâvres Arrêté Préfectoral du 11 janvier 2016	Articles L562-1 à L562-9 du Code de l'environnement; - Décret n° 2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles; - articles R562-1 à R562-10 du Code de l'environnement	DDTM 56 / SPACES PRN / SRC 8 rue du commerce BP 520 56019 Vannes Cedex	PM1
Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques	Centre radioélectrique de la Citadelle de Port Louis décret du 9 juillet 1982	- Articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques, - Article L. 5113-1 du code de la défense, - Articles R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques, - Arrêté du 21 août 1953 modifié relatif à l'établissement de la liste et des caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectrique	BCRM de Brest ESID de Brest CC16 29240 Brest cedex 9	PT1

Objet	Désignation	Référence législative et réglementaire en vigueur	Service public concerné	Référence au plan
Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Centre radioélectrique de la Citadelle de Port Louis décret du 9 juillet 1982	Articles L.54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques Article L.5113-1 du code de la défense Articles R.21 à R.26 et R.39 du code des postes et des communications électroniques	BCRM de Brest ESID de Brest CC16 29240 Brest cedex 9	PT2
Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Concerne tout le territoire communal (pas de trame spécifique)	Code de l'Aviation Civile :Articles R 214-1 et D 244-1 à D 244-4(Articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme)Arrêté et circulaire du 20-07-1990	DGAC Service National d'Ingénierie Aéroportuaire - Pôle de Nantes Zone aéroportuaire CS 14321 44343 BOUGUENNAIS cedex	T7

