

Commune de **Ploubezre**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement écrit

Elaboration prescrite le	17/05/2013
PADD débattu au conseil municipal le	25/09/2015
PLU arrêté au conseil municipal le	28/11/2016
PLU approuvé au conseil communautaire le	26/09/2017
PLU rendu exécutoire le	

SOMMAIRE

	Introduction	4
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	4
Chapitre 1	Champ d'application territorial du plan	
Chapitre 2	Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols	
Chapitre 3	Division du territoire en zones	
Chapitre 4	Dispositions applicables à certains travaux	
Chapitre 5	Dispositions communes à toutes les zones	
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE DITES ZONES U	11
Chapitre 1	Règles applicables aux zones UA, UC et UH	11
Chapitre 2	Règles applicables à la zone UY	17
Chapitre 3	Règles applicables à la zone UE	22
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU	25
Chapitre 1	Règles applicables aux zones 1AU	25
Chapitre 2	Règles applicables à la zone 1AUy	31
Chapitre 3	Règles applicables aux zones 1AUe	36
Chapitre 4	Règles applicables à la zone 1AUt	39
Chapitre 5	Règles applicables aux zones 2AU et 2AUe	43
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A	45
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N	51
Chapitre 1	Règles applicables aux zones N	51
Chapitre 2	Règles applicables à la zone Nt	56
Chapitre 3	Règles applicables à la zone Ny	60
ANNEXES		65
	1. Liste des codes NAF concernés par les dispositions du règlement	67
	2. Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 CU	68
	3. Essences végétales préconisées	73
	4. Liste des essences végétales invasives interdites	76
	5. Règles relatives au calcul des places de stationnement	77
	6. Risque de submersion marine	80

INTRODUCTION

Les règles figurant au règlement du PLU sont destinées à la mise en œuvre du projet territorial formulé par le projet d'aménagement et de développement durables et sont justifiées par les objectifs poursuivis. Cette justification est développée dans le rapport de présentation du PLU.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Le règlement est constitué d'une partie écrite (le présent document) et d'une partie graphique (appelé document graphique ou plan de zonage), laquelle comporte un ou plusieurs documents. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme dans une relation de conformité, comme les documents graphiques.

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PLOUBEZRE**.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol, qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOLS.

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R111-3, R 111-4, R 111-5, R111-13, R 111-21, R 111-26, R111-27.

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

L'archéologie :

- a) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
- b) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur [...] le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine ; Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »
- c) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine, ainsi que l'article L122-1 du Code de l'Environnement.
- d) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect

des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Les périmètres spéciaux (périmètre de ZAC, de « prise en considération », droit de préemption urbain ...): ces périmètres spéciaux mentionnés aux articles R 151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.

Les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U. :

- servitudes de protections des monuments historiques,
- servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales,
- servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'Emission et de réception exploités par l'Etat,
- servitudes relatives aux chemins de fer,
- servitudes aéronautique de dégagement, servitudes au voisinage des cimetières,
- servitudes d'écoulement des eaux nuisibles, servitudes relatives à la protection des installations sportives,
- servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques,
- servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications,
- servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur validité.

Le risque sismique

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254 relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en **zone à sismicité 2 (faible)**. Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV (l. art. R.563-5 du Code de l'Environnement).

Les bâtiments de catégorie III sont :

- Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
- Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
- Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
- Les établissements sanitaires et sociaux,
- Les centres de production collective d'énergie,
- Les établissements scolaires.

Les bâtiments de catégorie IV sont :

- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteur. Elles comprennent :

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et II du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U :

→ **UA** : centre urbain traditionnel

- **UC** : quartiers à vocation principale d'habitat situés dans les agglomérations du bourg et de Keranroux et dans les hameaux
- **UH** : hameaux à vocation principale d'habitat
- **UE** : secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif et de services publics
- **UY** : secteur à vocation d'activités et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et III du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont destinées à l'urbanisation future.

- **1AU** : zones réservées à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle est constructible immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation définies. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles comprennent des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat, un secteur 1AUy, à vocation d'activités artisanales et d'équipements publics ou d'intérêt collectif et un secteur 1AUe à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services publics.
- **2AU** : zones réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles car les voies et/ou réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision, une modification du P.L.U. ou une déclaration de projet. Elles comprennent des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et un secteur 2AUe à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services publics.

3. **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et IV du présent règlement. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elles comportent un secteur Ac afin de traduire réglementairement les dispositions réglementaires liées à l'urbanisme des arrêtés préfectoraux instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable.

4. **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I et V. Elles sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles comportent des secteurs N, un secteur Nt à vocation touristique et un secteur Ny à vocation d'activités.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- a) **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales des articles 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. 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 nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

Les 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 espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public départemental. Sont également retranchés des espaces boisés classés des bandes de :

- **30m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 63 000 volts**
- **40 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne à double circuit 63 000 volts**

- b) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales de l'article L152-2 CU et qui sont figurés par des croisillons, répertoriés par un numéro de référence et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

- Toute construction et installation y sont interdites, à l'exception de celles pour lesquelles le terrain est réservé.
 - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
 - La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- c) **Les boucles de randonnée à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 CU** sont représentées par un pointillé.
- d) **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L151.23** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver correspondant aux talus, haies bocagères ou bois qui doivent être conservés pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application des articles précités doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- e) **Les éléments d'intérêt patrimonial à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural en vertu de l'article L151.23** du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application des articles précités doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- f) **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le parcellaire par une trame particulière.
- g) **Les sites archéologiques** inventoriés par la direction régionale des affaires culturelles.
- h) **Le périmètre de centralité commerciale** identifié au titre de l'article L151-19 et les cellules commerciales répertoriées dont le changement de destination est interdit.
- i) Des marges de recul**
Pour des raisons de sécurité et de visibilité, ainsi qu'en raison des nuisances sonores et de l'impact paysager depuis des axes structurants, des marges de recul sont reportées aux documents graphiques. Ces marges de recul constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, non compris les aménagements extérieurs, les clôtures et les éléments enterrés.
- j) **Bâti des zones A et N pouvant prétendre à un changement de destination.**

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal de Ploubezre prise à cet effet.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal de Ploubezre prise à cet effet.

Adaptations mineures

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Reconstruction d'un bâtiment

1. Au terme de l'article L111-15 CU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière ;
2. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Travaux sur bâti existant

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 cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 421-19-k) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés dans chacune des différentes zones, sont interdits.

Constructions et ouvrages nécessaires aux équipements et services d'intérêt général ou collectif

Les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones et sous-secteurs, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de salubrité, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité. Les ouvrages de transport d'électricité sont admis et leur gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Boucles de randonnée à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 CU

Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Éléments de patrimoine à protéger en vertu de l'article L151.19 CU

Les éléments identifiés au document graphique font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration, détaillées à l'annexe 2 du présent règlement.

Talus, talus-mur, haies et boisements identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au document graphique

- Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures

compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

- Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.
- Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

Zones humides inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE de la Baie de Lannion lorsqu'il sera approuvé.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....), sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
OU
- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
OU
- pour l'aménagement des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;

- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Panneaux photovoltaïques et équipements solaires thermiques

Afin de permettre une bonne intégration sur les bâtiments des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques, ces dispositifs devront rechercher :

- Une organisation des panneaux sur les toits qui fasse écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres, et ne suive pas une disposition déséquilibrée en U ou en L
- Des gammes de couleurs en accord avec celle de la surface d'apposition
- Une implantation préférentielle des petits équipements sur des éléments dédiés qui apporteront un nouvel usage (marquises, pergolas, auvents, vérandas).

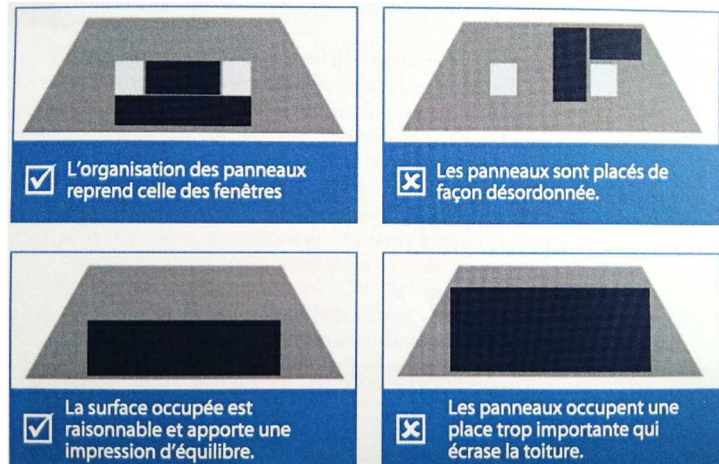


Illustration indicative des implantations à privilégier et à éviter

Eoliennes

L'implantation des éoliennes le long des routes départementales devra respecter les reculs suivants :

- Aux abords de la RD11 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle »
- Aux abords des RD30 et 113 : le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat de l'éolienne est égal à la hauteur « mat+pâle, ce recul étant susceptible d'être réduit au vu de l'étude de danger du dossier d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Toutefois, ce recul mesuré depuis le bord de chaussée ne pourra être inférieur à la marge de recul stipulée par le règlement pour chaque zone majorée d'une longueur de pâle.

- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UA, UC ET UH

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE U1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de service, sous réserve des dispositions de l'article U3
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureau

ARTICLE U2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article U1.

Sont également interdites :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances incompatibles avec la vocation principale d'habitation de la zone, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire autorisé dans la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE U3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions et changements de destination visant l'implantation de commerces de détail et de proximité faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe 1 du présent règlement ne sont admis qu'au sein du périmètre de centralité commerciale délimité au document graphique.

Au sein du périmètre de centralité commerciale, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et identifiés au document graphique est interdit, qu'ils soient vacants ou non.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U4 – Volumétrie et implantation des constructions

Densité

Les projets d'habitation seront compatibles avec les principes de densité définis aux orientations d'aménagement de de programmation.

Volumétrie

La hauteur des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
UA	9 m	14 m
UC, UH	7 m	11 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou la ligne de bris (en cas de comble à la mansarde)

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites, son aménagement, sa transformation voire sa reconstruction en cas de démolition pourront être autorisés à condition que le bâtiment respecte le volume initial de la construction.

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

Les équipements culturels et sportifs, les bâtiments administratifs et les constructions d'intérêt collectif, ne sont pas soumis à ces règles de hauteurs.

Implantation des constructions

En secteur UA :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sauf dans les cas suivants :

- lorsque la façade sur voie du terrain n'est constituée que par son accès
- lorsqu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement des voies sur le terrain.
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement

La construction joignant la limite séparative est obligatoire sur un côté au moins. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 m.

En secteurs UC et UH :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, ou en retrait de celles-ci en fonction de l'implantation des constructions voisines, afin d'assurer une homogénéité le long d'une même rue. Une seule construction ne peut être prise comme référence.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées. En cas de retrait, un recul minimum de 1 m devra être respecté.

De plus, en secteur UH, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 35 m de l'axe de la RD11 pour les constructions à usage d'habitation et de 25m pour les autres constructions. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE U5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître de l'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les additions nouvelles aux constructions existantes (extensions, surélévations, bardage, etc.) doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès

Clôtures sur voie ou espace public:

Le choix de la clôture (hauteur du muret, type de matériaux, caractère végétal, etc.) devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Sous cette réserve, sont admis:

En secteur UA :

- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastique. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.
- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

En secteurs UC et UH :

- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1,20 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,40m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastique. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.

- Les talutages plantés ou haies végétales d'essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,40m, implanté côté intérieur (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 1,40m s'intégrant harmonieusement dans le linéaire de clôture existant.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

3. Façades

En secteur UA, la couleur des façades sur rue des constructions s'inspirera de l'étude chromatique figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4. Patrimoine bâti

Les travaux de rénovation des éléments et bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions figurant dans l'annexe 2¹ du présent règlement .

ARTICLE U6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits, par des plantations en nombre et qualité équivalente, pourra être exigée.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE U7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation dès lors que les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité et qu'elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il n'est pas fixé d'obligation de stationnement :

- pour les commerces s'implantant dans le périmètre de centralité commerciale.
- pour les habitations situées dans le secteur UA

Dans les autres cas, les aires de stationnement devront respecter les dispositions prévues à l'annexe 5² du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son

¹ Les prescriptions de l'annexe 2 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

² Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE U8 – Desserte par les voies publiques ou privées

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 voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE U9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assiette de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UY1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail sous réserve des dispositions de l'article UY2, commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement sous réserve des dispositions de l'article UY2

ARTICLE UY2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article UY1.

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité et limitées à une surface de plancher de 50m². L'extension et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

L'implantation de nouveaux commerces faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe 1 du présent règlement n'est pas autorisée, à l'exception des locaux destinés à une activité de commerce liés et intégrés au bâtiment d'activité artisanale ou industrielle sous réserve que la surface des locaux correspondants n'excède pas 200 m². L'extension des commerces existants est admise, dès lors que le commerce concerné ne figure pas dans la liste de l'annexe 1 du règlement.

Les activités génératrices de nuisances sont admises, à la double condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

En outre, sont interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE UY3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UY4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (avant travaux), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 mètres.

Les volumes seront simples et sobres, et permettront d'exprimer clairement (par des volumes distincts), les différentes fonctions de l'activité.

Les toitures des volumes principaux seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente (pente de 20% maximum) dissimulée par l'acrotère et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

Implantation des constructions

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique, en dehors des espaces urbanisés, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 25 m de l'axe de la RD11. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 5m des autres voies et places ouvertes à la circulation générale.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées, sous réserve de prévoir un mur coupe-feu. En cas de retrait, un recul minimum de 3 m devra être respecté.

Des reculs supérieurs pourront être demandés pour les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des quartiers voisins.

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UY5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

3. Enseignes

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment. Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Des dérogations concernant ces règles pourront être accordées au cas par cas, dans la mesure où la conception de l'enseigne serait traitée comme un élément architectural à part entière.

4. Clôtures

Espace artisanal

Les clôtures éventuelles seront de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur sombre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Ces clôtures seront doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales.

Secteur de Park Izellan

Le choix de la clôture (hauteur du muret, type de matériaux, caractère végétal, etc.) devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Sous cette réserve, sont admis:

Clôtures sur voie ou espace public:

- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1,20 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,40m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastique. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.
- Les talutages plantés ou haies végétales d'essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,40m, implanté côté intérieur (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 1,40m s'intégrant harmonieusement dans le linéaire de clôture existant.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

ARTICLE UY6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Un minimum de 15 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE UY7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation dès lors que les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité et qu'elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les aires de stationnement devront ainsi respecter les dispositions prévues à l'annexe 5³ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE UY8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

³ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

ARTICLE UY9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UE 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement sous réserve des dispositions de l'article UE2.

ARTICLE UE2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article UE1.

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions.

ARTICLE UE3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 m.

Implantation

Des reculs minimums pourront être imposés vis-à-vis des limites séparatives pour les bâtiments et espaces potentiellement bruyants.

ARTICLE UE5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE UE6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE UE7 – Stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions prévues à l'annexe 5⁴ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE UE8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

⁴ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

ARTICLE UE9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AU 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de service, sous réserve des dispositions de l'article 1AU3
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureau

ARTICLE 1AU2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article U1.

Sont également interdites :

- Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec la vocation principale d'habitation de la zone, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire autorisé dans la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble⁵, chacune pouvant se réaliser par tranches successives, et devant être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

⁵ Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur un ensemble de terrains permettant de répondre aux besoins d'organisation fonctionnelle du secteur, fixés dans par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Toute nouvelle opération prévoyant la construction de 15 logements et plus devra intégrer un minimum de 20% de logements sociaux⁶, arrondi au chiffre supérieur en cas de nombre décimal.

Les constructions et changements de destination visant l'implantation de commerces de détail et de proximité faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement ne sont admis qu'au sein du périmètre de centralité commerciale délimité au document graphique.

Au sein du périmètre de centralité commerciale, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et identifiés au document graphique est interdit, qu'ils soient vacants ou non.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU4 – Volumétrie et implantation des constructions

Densité

Les projets d'habitation seront compatibles avec les principes de densité définis aux orientations d'aménagement de de programmation.

Volumétrie

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
1AU1	9 m	14 m
Autres secteurs	7 m	11 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou la ligne de bris (en cas de comble à la mansarde)

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Implantation des constructions

Afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations d'ensemble⁷, une homogénéité des implantations le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures habitations (hors annexes) devront être assurées grâce au respect d'une bande d'implantation que le projet définira. Cette disposition est illustrée de manière indicative par le schéma ci-après.

⁶ Logement social au sens du Programme Local de l'Habitat de Lannion-Trégor Communauté : logements financés en PLUS et PLAI.

⁷ Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur un ensemble de terrains permettant de répondre aux besoins d'organisation fonctionnelle du secteur, fixés dans par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Illustration du principe de bande d'implantation:

les habitations s'implantent librement dans la bande figurée par une hachure rouge, tandis que les annexes peuvent s'implanter ailleurs.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées. En cas de retrait, un recul minimum de 1 m devra être respecté.

ARTICLE 1AU5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître de l'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les additions nouvelles aux constructions existantes (extensions, surélévations, bardage, etc.) doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès

Clôtures sur voie ou espace public:

Le choix de la clôture (hauteur du muret, type de matériaux, caractère végétal, etc.) devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Sous cette réserve, sont admis:

- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1,20 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,40m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastiques. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.

- Les talutages plantés ou haies végétales d'essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,40m, implanté côté intérieur (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 1,40m s'intégrant harmonieusement dans le linéaire de clôture existant.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

ARTICLE 1AU6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE 1AU7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. Les aires de stationnement devront ainsi respecter les dispositions prévues à l'annexe 5⁸ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

⁸ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 1AU8 – Desserte par les voies publiques ou privées

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 voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE 1AU9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUY1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article 1AUY2, commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement, sous réserve des dispositions de l'article 1AUY2

ARTICLE 1AUY2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article 1AUY1.

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité et limitées à une surface de plancher de 50m². L'extension et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

L'implantation de nouveaux commerces de détail n'est pas autorisée, à l'exception des locaux destinés à une activité de commerce liés et intégrés au bâtiment d'activité artisanale ou industrielle sous réserve que la surface des locaux correspondants n'excède pas 200 m².

Les activités génératrices de nuisances sont admises, à la double condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

En outre, sont interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE 1AUY3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUY4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur mesurée à partir du sol naturel (avant travaux), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 mètres.

Les volumes seront simples et sobres, et permettront d'exprimer clairement (par des volumes distincts), les différentes fonctions de l'activité.

Les toitures des volumes principaux seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente (pente de 20% maximum) dissimulée par l'acrotère et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

Implantation des constructions

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique, en dehors des espaces urbanisés, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 25 m de l'axe de la RD11. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 5m des autres voies et emprises publiques. Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées, sous réserve de prévoir un mur coupe-feu. En cas de retrait, un recul minimum de 3 m devra être respecté.

Des reculs supérieurs pourront être demandés pour les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des quartiers voisins.

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUy5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La zone 1AUy fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

3.Enseignes

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment. Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Des dérogations concernant ces règles pourront être accordées au cas par cas, dans la mesure où la conception de l'enseigne serait traitée comme un élément architectural à part entière.

4. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur sombre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Ces clôtures seront doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

ARTICLE 1AU6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Un minimum de 15 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE 1AU7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement devront ainsi respecter les dispositions prévues à l'annexe 5⁹ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 1AU8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

⁹ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE 1AUY9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUe1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement sous réserve des dispositions de l'article 1AUe2

ARTICLE 1AUe2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article 1AUe1.

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions.

ARTICLE 1AUe3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUe4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 m.

Implantation

Des reculs minimums pourront être imposés vis-à-vis des limites séparatives pour les bâtiments et espaces potentiellement bruyants.

ARTICLE 1AUe5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AUe6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE 1AUe7 – Stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions prévues à l'annexe 5¹⁰ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUe8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

¹⁰ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

ARTICLE 1AUe9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUT

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUT1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation sous réserve des dispositions de l'article 1AUT2
- Commerce et activités de service à vocation touristique, sous réserve des dispositions de l'article 1AUT2
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE 1AUT2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article 1AUT1.

Les seules habitations autorisées sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou d'une installation autorisée sur la zone.

Les constructions et installations relatives à la destination « commerce et activités de service » ne sont admises que dans la mesure où elles sont liées à l'activité et au fonctionnement d'installations touristiques.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUT4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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. Elle devra en outre, tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 7 m.

Implantation des constructions

L'emprise des constructions autorisées est limitée par les dispositions de l'article 1AUT6.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 35 m de l'axe de la RD11 pour les constructions à usage d'habitation et de 25m pour les autres constructions. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE 1AUT5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

La zone 1AUt fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site naturel dans lequel ils s'inscrivent.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions réalisées avec des moyens de fortune sont interdites

Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

Les éléments techniques (poste de transformation électrique, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes, citernes, etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès.

Le choix des clôtures devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

ARTICLE 1AUT6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables des projets devront représenter a minima 60% de l'unité foncière inscrite dans la zone 1AUt.

Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre plantés pris en compte à 100 % de leur superficie

- Espaces verts de pleine terre (non plantés) pris en compte à 80 % de leur superficie
- Toitures végétalisées intensives et toitures végétalisées semi-extensives prises en compte à 60 % de leur superficie
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur \geq 0,80 m, murs végétalisés pris en compte à 30 % de leur superficie
- Toitures végétalisées extensives prises en compte à 20 % de leur superficie

ARTICLE 1AUT7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les aires de stationnement devront ainsi respecter les dispositions prévues à l'annexe 5¹¹ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUT8 – Desserte par les voies publiques ou privées

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 voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

¹¹ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE 1AUT9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol). En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU (y compris au secteur 2AUe)

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation, qui conduira à un passage de la zone concernée de 2AU vers 1AU. Dans l'attente, les dispositions suivantes devront être impérativement respectées.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 2AU 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, seuls sont autorisés les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (transformateur, abris à voyageurs, etc.).

ARTICLE 2AU2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non est interdit, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 2AU5 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE 2AU6 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation sous réserve des dispositions prévues à l'article A2
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Hébergement hôtelier et touristique sous réserve des dispositions prévues à l'article A2
- Artisanat sous réserve des dispositions prévues à l'article A2
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve des dispositions prévues à l'article A2

ARTICLE A2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article A1.

Les usages et affectation des sols, constructions relatives à la destination « habitation » devront respecter les dispositions suivantes :

- La construction d'une habitation nouvelle n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :
 - cette habitation doit correspondre à un logement de fonction d'un exploitant agricole, nécessaire et directement lié à l'exploitation agricole,
 - elle doit se situer à proximité des bâtiments existants,
 - elle ne doit pas créer de mitage.
- Les extensions des habitations existantes qui ne sont pas des logements de fonction d'exploitants agricoles est possible dans les conditions suivantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectent l'article L111-3 du code rural et ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire :
 - Habitations d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU : la surface de plancher totale de la construction après extension ne doit pas excéder pas 120 m².
 - Habitations d'une surface de plancher > 70 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU : la surface de plancher totale de la construction créé en extension ne doit pas excéder 50 m²
- Les annexes¹² autorisées par habitation ne doivent pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 60m², et sont implantées à 20m maximum de l'habitation. Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural
- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique est admis, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions et installations liées à une activité de diversification, annexe à l'activité agricole principale, sont autorisées (laboratoire de transformation de produits, local de vente direct des produits de l'exploitation, camping à la ferme, ferme pédagogique, etc.).

¹² On entend par annexe un local accessoire à l'habitation détaché de celle-ci.

Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination hébergement hôtelier et touristique ne sont admis que dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes identifiées au document graphique.

Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et à la sous-destination « artisanat » autorisées se limitent au maintien et à la mise aux normes des activités existantes.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, est interdit, excepté:

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les parcs photovoltaïques au sol, de même que la construction de bâtiments manifestement surdimensionnés aux besoins de l'exploitation, et qui contreviendraient à l'objectif de gestion économe de l'espace agricole, sont interdits.

Dans le secteur Ac, la création de bâtiments est interdite, à l'exception de l'extension ou la rénovation de bâtiment ou de sièges d'exploitation existant, et des bâtiments concernant des services publics liés à la protection de l'eau ou à la mise en valeur des milieux aquatiques, et à condition qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines et superficielles.

ARTICLE A3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Excepté pour des raisons d'aspect afin de s'harmoniser avec la construction existante en cas d'extension, la hauteur des habitations ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (sablière, acrotère ou autre forme de toiture) et 11 m au faitage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m à la sablière ou à l'acrotère et 6m au faitage.

La hauteur maximum des abris en structure légère destinés aux animaux ou à la remise de petit matériel est fixée à 4 m.

Implantation des constructions

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations, 25m pour les autres constructions, pour les RD 11 et RD30
- 15 m pour la RD113

Elles sont également interdites à moins de 10m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale et à moins de 2m de la voie ferrée. Des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'importance de la voie.

Toutefois, ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées. En cas de retrait, un recul minimum de 3 m est demandé.

Une distance de 4 m minimum entre 2 bâtiments non contigus d'une même propriété peut être imposée pour les constructions agricoles.

ARTICLE A5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti.

Les constructions à usage d'habitations devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès.

Clôtures sur voie ou espace public :

Le choix de la clôture (hauteur du muret, type de matériaux, caractère végétal, etc.) devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Sous cette réserve, sont admis:

- Les talutages plantés ou haies végétales d'essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,40m, implanté côté intérieur (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,40m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastiques. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.
- Tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 1,40m s'intégrant harmonieusement dans le linéaire de clôture existant.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

Clôtures en limite de la voie ferrée :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives et en limite de la voie ferrée, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

3. Patrimoine bâti

Les travaux de rénovation des éléments et bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions figurant dans l'annexe 2¹³ du présent règlement.

4. Nouveaux bâtiments agricoles

Les nouveaux bâtiments agricoles respecteront les dispositions suivantes :

- Le respect des pentes naturelles sans terrassement trop important,
- L'appui sur des bosquets, haies, arbres, lorsque ceux-ci existent,
- Le maintien des perspectives paysagères larges et de qualité depuis les routes et les chemins de randonnée,
- Des couleurs du bâtiment qui le rapprochent le plus possible de celles qui dominent dans son environnement proche (couleur des bâtiments déjà existants, vert clair des pâturages, vert foncé des forêts, bois naturel, etc.),
- Des couleurs de toitures plus sombre que la façade et qui font référence à celles des ardoises pour les bâtiments situés à proximité des villes et villages, ou de couleur sombre pour les sites isolés.
- Des formes qui privilégient la simplicité, des volumes réduits et bas lorsque cela est possible au regard de la fonction des bâtiments.

ARTICLE A6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les bâtiments d'activités, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, ainsi que les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE A7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation dès lors que les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité et qu'elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE A8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

¹³ Les prescriptions de l'annexe 2 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE A9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Sinon, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière sous réserve des dispositions prévues à l'article N2
- Habitation sous réserve des dispositions prévues à l'article N2
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bassins de rétention des eaux pluviales)
- Hébergement hôtelier et touristique sous réserve des dispositions prévues à l'article N2

ARTICLE N2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Rappel : les constructions et installations situées en périmètre de protection de captage (voir plan des servitudes) doivent respecter, outre le règlement du PLU, les dispositions des arrêtés préfectoraux instituant ces périmètres (figurant en annexe au dossier de PLU).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article N1.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises sous réserve de :

- respecter les préoccupations environnementales, (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages)
- ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles,
- se faire en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- ne pas imposer à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- ne pas induire une urbanisation diffuse.

Les usages et affectation des sols, constructions relatives à la destination « habitation » devront respecter les dispositions suivantes :

- Les extensions des habitations existantes est possible dans les conditions suivantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectent l'article L111-3 du code rural et ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire :
 - Habitations d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU : la surface de plancher totale de la construction après extension ne doit pas excéder pas 120 m² .
 - Habitations d'une surface de plancher > 70 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU : la surface de plancher totale de la construction créé en extension ne doit pas excéder 50 m²
- Les annexes¹⁴ autorisées par habitation ne doivent pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 60m², et sont implantées à 20m maximum de l'habitation. Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural

¹⁴ On entend par annexe un local accessoire à l'habitation détaché de celle-ci.

- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique est admis, après avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

La réfection de bâtiments en ruine, dont l'intérêt archéologique est signalé par la DRAC (château-fort de Coat Frec, château fort de Runfao) est autorisée, sous réserve de restituer les caractéristiques d'origine du monument.

Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination « exploitation agricole » autorisés se limitent à la construction d'abris en structure légère et de dimension modeste destinés aux animaux ou à la remise de petit matériel.

Les usages et affectation des sols, constructions et activités relatives à la destination « hébergement hôtelier et touristique » ne sont admis que dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, est interdit, excepté :
- dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments existants, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, à moins qu'ils ne se situent sur le site d'une ancienne décharge ou carrière.

ARTICLE N3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Excepté pour des raisons d'aspect afin de s'harmoniser avec la construction existante en cas d'extension, la hauteur maximale ne peut excéder la construction originelle.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m à la sablière ou à l'acrotère et 6m au faitage.

La hauteur maximum des abris en structure légère destinés aux animaux ou à la remise de petit matériel est fixée à 4 m.

Implantation des constructions

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations, 25m pour les autres constructions, pour les RD 11 et RD30
- 15 m pour la RD113

Elles sont également interdites à moins de 10m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale, et à moins de 2m de la voie ferrée. Des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'importance de la voie.

Toutefois, ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées. En cas de retrait, un recul minimum de 3 m est demandé.

ARTICLE N5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti.

Les constructions à usage d'habitations devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès.

Clôtures sur voie ou espace public :

Le choix de la clôture (hauteur du muret, type de matériaux, caractère végétal, etc.) devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Sous cette réserve, sont admis :

- Les talutages plantés ou haies végétales d'essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,40m, implanté côté intérieur (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Les murets enduits ou d'aspect moellons (hauteur maximale 1 m) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,40m. Sont interdits les dispositifs à claire-voie d'aspect plastiques. Le portail devra présenter un aspect en harmonie avec la clôture.
- Tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 1,40m s'intégrant harmonieusement dans le linéaire de clôture existant.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

Clôtures en limite de la voie ferrée :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives et en limite de la voie ferrée, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

3. Patrimoine bâti

Les travaux de rénovation des éléments et bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques, et respecter au minimum les prescriptions figurant dans l'annexe 2¹⁵ du règlement écrit.

ARTICLE N6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE N7 – Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation dès lors que les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité et qu'elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE N8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

¹⁵ Les prescriptions de l'annexe 2 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

ARTICLE N9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NT

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE NT1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation sous réserve des dispositions prévues à l'article N2
- Commerce et activités de service à vocation touristique, dont l'activité d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve des dispositions prévues à l'article N2
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE NT2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article NT1.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les seules habitations autorisées sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou d'une installation autorisée sur la zone.

Les constructions et installations relatives à la destination « commerce et activités de service » comprenant l'hébergement hôtelier ou touristique, ne sont admises que:

- si elles sont légères (habitations légères de loisirs, à l'exclusion des mobil-homes) et à vocation touristique ;
- ou si elles sont liées au fonctionnement (sanitaires, accueil, salle de réception, équipements sportifs, piscine, commerces ...) de l'activité touristique autorisée dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises sous réserve de respecter les préoccupations environnementales : qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone Nt du camping des 2 Rives et de la base sports nature est partiellement concernée par un risque d'inondation et un risque de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe 6 du présent règlement. Tout projet devra respecter les prescriptions du tableau figurant dans cette annexe.

Les projets situés en site Natura 2000 sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NT4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et implantation

La hauteur et l'implantation des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5m à l'égout du toit (acrotère ou sablière) et 7 m en hauteur totale. Dans le secteur Nt de Kergrist, une hauteur au faitage de 7m est imposée pour les nouvelles constructions, tandis que des hauteurs plus basses pourront être permises pour des éléments situés en toiture terrasse entre deux volumes de toiture traditionnelle.

L'emprise des constructions autorisées est limitée par les dispositions de l'article NT6.

En outre, dans le secteur Nt de Kergrist, la surface des constructions nouvelles autorisées (surface de plancher et/ou emprise au sol) ne devra pas dépasser 25% des surfaces de plancher existantes.

ARTICLE NT5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site naturel dans lequel ils s'inscrivent.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune sont interdites

Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

Les éléments techniques (poste de transformation électrique, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes, citernes, etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

2. Clôtures

Les murs en pierre, talus-murs, talus et haies bocagères existantes implantés en limite constituent des clôtures qui doivent être préservées, sauf dans le cas de la création d'accès.

Le choix des clôtures devra s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

ARTICLE NT6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables des projets devront représenter a minima 80% de la zone Nt.

Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre plantés pris en compte à 100 % de leur superficie
- Espaces verts de pleine terre (non plantés) pris en compte à 80 % de leur superficie
- Toitures végétalisées intensives et toitures végétalisées semi-extensives prises en compte à 60 % de leur superficie
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur $\geq 0,80$ m, murs végétalisés pris en compte à 30 % de leur superficie
- Toitures végétalisées extensives prises en compte à 20 % de leur superficie

ARTICLE NT7 – Stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions prévues à l'annexe 5¹⁶ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE NT8 – Desserte par les voies publiques ou privées

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 voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de leur nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE NT9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

¹⁶ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, sinon sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ny

Rappel : Les dispositions des articles ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales du présent règlement, et notamment celles de l'article 5.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE NY 1 – Destination et sous destinations autorisées

Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol correspond aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article NY2, commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement sous réserve des dispositions de l'article NY2, commerce de gros

ARTICLE NY2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des destinations ou sous-destinations non citées à l'article NY1.

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées, ainsi que les nouvelles constructions, dès lors que l'implantation des nouvelles constructions respecte les conditions suivantes :

- espace libre entre les deux constructions inférieur à 20m
- enveloppe de la nouvelle construction entièrement comprise à moins de 40m d'une construction existante

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité et limitées à une surface de plancher de 50m².

L'implantation de commerces de détail n'est pas autorisée, à l'exception des locaux destinés à une activité de commerce liés et intégrés au bâtiment d'activité artisanale ou industrielle d'une surface inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment.

En outre, sont interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE NY3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NY4 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 mètres.

Les volumes seront simples et sobres, et permettront d'exprimer clairement (par des volumes distincts), les différentes fonctions de l'activité.

Les toitures des volumes principaux seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente (pente de 20% maximum) dissimulée par l'acrotère et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 5m des voies et emprises publiques.

Les constructions joignant la limite séparative sont autorisées, sous réserve de prévoir un mur coupe-feu. En cas de retrait, un recul minimum de 3 m devra être respecté.

Des reculs supérieurs pourront être demandés pour les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des quartiers voisins.

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NYS – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement de qualité de toutes les façades.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

3. Enseignes

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment. Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Des dérogations concernant ces règles pourront être accordées au cas par cas, dans la mesure où la conception de l'enseigne serait traitée comme un élément architectural à part entière.

4. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur sombre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Ces clôtures seront doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales.

Sont interdits, sur rue comme en limites séparatives, les clôtures constituées de béton moulé, briques d'aggloméré d'aspect ciment, plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie, tôle ondulée et les matériaux de fortune, ainsi que les bâches plastiques sur talus.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales.

ARTICLE NY6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Un minimum de 15 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

ARTICLE NY7 – Stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions prévues à l'annexe 5¹⁷ du règlement écrit. Les obligations pourront être minorées quand les projets comportent plusieurs destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides devra être assuré dans les conditions prévues par l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

III. Équipements et réseaux

ARTICLE NY8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

ARTICLE NY9 – Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation.

En cas d'absence des réseaux ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

¹⁷ Les prescriptions de l'annexe 5 sont contrôlées dans un rapport de conformité comme le règlement.

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Annexes

Annexe 1

**LISTE DES CODES NAF CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
(EXTRAIT DU SCOT DU TREGOR)**

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.11F	Hypermarchés
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

Annexe 2

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU

Pour les raisons expliquées dans le *Rapport de présentation*, la commune de Ploubezre souhaite préserver ses éléments bâtis patrimoniaux les plus intéressants, tels qu'identifiés au document graphique. Cette préservation passe par leur maintien en bon état et par une maîtrise de leurs évolutions architecturales et fonctionnelles que les règles ci-dessous viennent fixer.

1. Dispositions relatives au patrimoine religieux et de la vie quotidienne :

Les édifices et édicules qui relèvent du patrimoine religieux (églises, chapelles, calvaires, croix...) et qui témoignent des modes de vie passés (lavoirs, fontaines) ne peuvent être détruits. Aucune transformation ne pourra en outre affecter leur physionomie actuelle (forme, percements) et les travaux de restauration et d'entretien devront maintenir leurs caractéristiques d'origine (matériaux, etc.).

2. Dispositions relatives aux logis singuliers (unicums) :

Les bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques n'ont pas été identifiés, ainsi que les bâtiments traditionnels du centre-bourg car leur évolution est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les manoirs du Launay et de Kerhervé constituent un unicum, une construction singulière qui doit être préservée. La démolition et tous travaux qui conduiraient à des percements nouveaux, en façade, sur les pignons et en toiture sont interdits. Les travaux de restauration devront maintenir ou retrouver l'aspect d'origine des bâtiments.

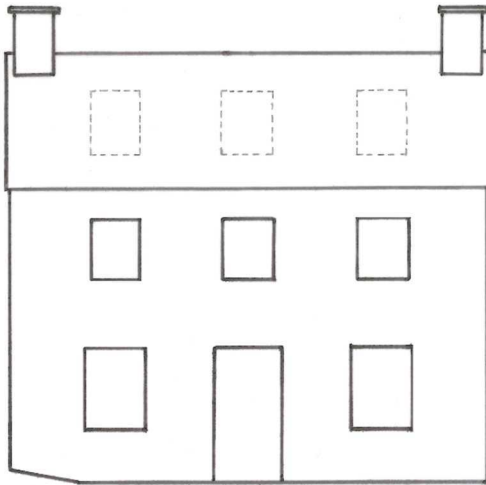
3.1. Dispositions communes aux autres logis remarquables :

Les travaux réalisés doivent respecter les principes suivants :

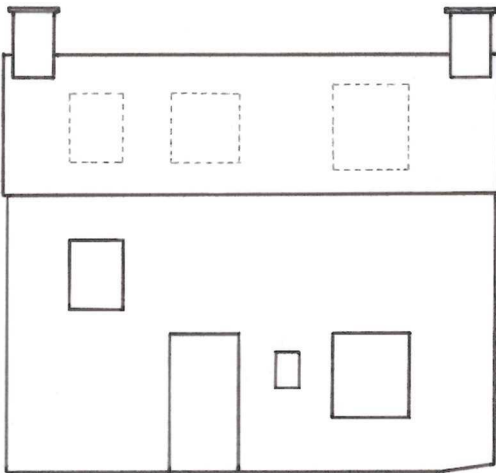
- Sur la façade principale, les élargissements et les percements nouveaux ne sont pas autorisés.
- Les coffres extérieurs de volets roulants ne sont pas permis. La couleur des huisseries est laissée libre, à l'exclusion de couleurs trop vives qui dénoteraient avec la teinte des pierres.
- Les entourages des ouvertures, les chaînages d'angles ou les bandeaux (soulignant les niveaux) doivent être maintenus.
- Sur le toit, les souches de cheminées, la pente et la forme d'origine de la toiture, à double pans ou à croupe¹⁸, doivent être conservés. Les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle ou en ayant l'aspect.
- De nouvelles fenêtres de toit peuvent être créées à l'alignement des ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique liée à l'atteinte de la structure principale de la charpente, et dans des proportions équivalentes (figure 1), sous la forme de châssis de toit encastrés dans le plan de toiture.
- Les lucarnes existantes doivent être conservées lorsqu'elles sont d'origine et de style local. Les autres types de lucarnes, souvent issues de remaniements malheureux, peuvent être retirées et remplacées par des châssis de toits (figure 2). Les verrières de toit sont autorisées en façade arrière.

¹⁸ Une toiture à croupe présente quatre pans, réguliers ou échancrés sur les pignons.

Figure 1

La création de fenêtres nouvelles sur les toitures de façade

Dans le cas d'une maison à travées régulières, l'implantation du/des châssis de toit peut se faire dans les zones figurées en pointillés. Ainsi l'alignement avec les travées de la façade est respecté et les nouvelles fenêtres ne perturbent pas l'ordonnancement historique.



Dans le cas d'une maison dont la façade ne présente pas de travées, l'implantation du/des châssis de toit doit s'aligner sur les ouvertures de la façade. Les zones figurées en pointillés traduisent cette recherche d'équilibre, elles doivent être respectées. L'oculaire est trop petit pour servir d'appui. Dans le cas où le propriétaire souhaiterait réaliser plusieurs ouvertures, il serait bien sûr préférable d'adopter des tailles de châssis identiques, pour créer un alignement dans le sens horizontal.

- Les percements de fenêtres sont tolérés sur les pignons et la façade arrière, à condition de respecter pour ces nouvelles ouvertures un plan rectangulaire et des dimensions en rapport avec celles des fenêtres de la façade principale.
- Seuls les châssis de toits sont autorisés.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées, dates portées, marques de statut, etc.), de toiture (épis de faîtage ou lignolets¹⁹) ou de lucarnes doivent être conservés.
- Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux (chaux naturelle de normes CL ou NHL). Le sable donne sa teinte au mortier de chaux (enduit ou joints).

¹⁹ Le *lignolet* est une manière de traiter la ligne de faîte, souvent décorative. L'*épi de faîtage*, ou *poinçon*, est un élément décoratif placé aux extrémités de la ligne de faîte d'un bâtiment.

Figure 2

Les ouvertures sur toiture**Lucarnes représentatives des styles locaux admises :**

Ces lucarnes sont ont une origine locale et s'inscrivent dans les styles historiques du territoire. Le châssis de toit est plus récent mais par sa simplicité il s'efface au profit des éléments vraiment caractéristiques du logis.



Lucarne à fronton triangulaire



Lucarne à croupe (capucine)

Oeil-de-boeuf (XIX^{ème} siècle)Lucarne à fronton curviligne
(XVIII^{ème} siècle)

Châssis de toit

Lucarnes s'inspirant de modèles locaux mais proscrites :

Ces deux modèles, introduits à l'occasion de travaux récents, s'inspirent de lucarnes locales mais sont positionnées d'une façon qui ne correspond pas à l'ordonnement traditionnel des fenêtres.

Lucarne pendante
(meunière, gerbière)

Lucarne rentrante

Lucarnes étrangères aux styles locaux et proscrites:

Ces types de lucarnes trouvent leur origine dans l'architecture récente ou dans celle d'autres régions. Leur usage dans les logis anciens est maladroit, il mélange des styles différents.



3.2. Dispositions spécifiques aux dépendances des fermes anciennes :

Les anciennes fermes sont organisées autour d'un logis et de dépendances : les granges et remises où étaient stockés le foin et les récoltes, les étables, écuries et soues à cochons qui abritaient les animaux...

Ces dépendances anciennes, en pierre et/ou en bois, sont constitutives d'un ensemble qui doit être préservé. Leur destruction, y compris celle des puits et fours à pains, est interdite.

Lorsque la ferme est reconvertie en logement, ces dépendances désaffectées constituent des opportunités pour aménager des pièces nouvelles. Afin de ne pas perdre l'identité des bâtiments d'origine, quelques règles doivent être suivies :

- Sur le toit, les lucarnes d'origine doivent être conservées. De nouvelles fenêtres peuvent être créées à l'alignement des ouvertures de la façade et dans des proportions équivalentes, sous la forme de châssis de toit encastrés dans le plan de toiture.
- Les lucarnes existantes doivent être conservées lorsqu'elles sont d'origine et de style local. Les autres types de lucarnes, souvent issues de remaniements malheureux, peuvent être retirées et remplacées par des châssis de toits (figure 2).
- Les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle ou en ayant l'aspect, ou en tuile plate à double ondulations de terre-cuite, dès lors que des tuiles sont déjà présentes.

3.3. Dispositions spécifiques aux extensions et créations d'annexes :

Les maisons et fermes identifiées peuvent faire l'objet d'extensions, c'est-à-dire d'une construction nouvelle qui vient s'appuyer sur le logis ou les dépendances existants. Pour préserver la façade principale du logis, elles doivent respecter les règles suivantes :

- Les extensions sont autorisées à l'arrière et au pignon du logis. Elles sont interdites en extension de la façade principale, sauf s'il s'agit de créer une liaison avec une dépendance située en vis-à-vis (figure 3).
- Des extensions peuvent aussi être réalisées à partir des dépendances des fermes anciennes, dans les mêmes conditions que pour les logis.

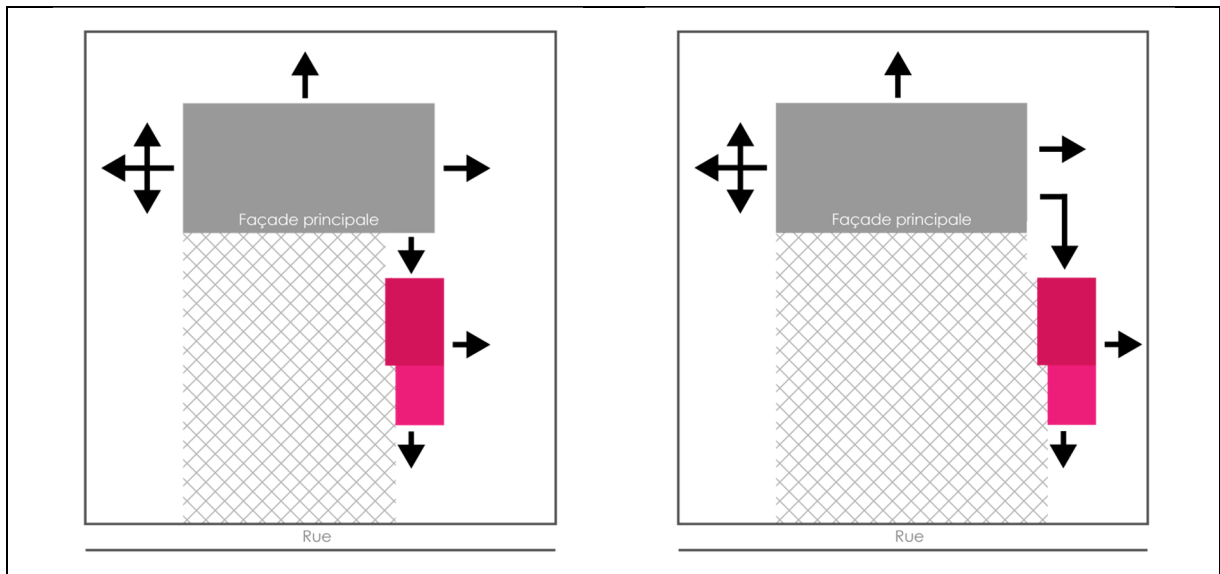
Les annexes ne peuvent être implantées dans la zone d'exclusion des dépendances représentée sur la figure 3.

Figure 3

Les possibilités de créations d'extensions

La création d'extensions est admise dans les sens figurés par les flèches. Seules sont interdites les extensions qui affecteraient la façade principale des logis et dépendances, ainsi que la création d'annexes dans la zone de visibilité de la façade depuis la rue.





Annexe 3

ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(F – Fleurs Fe – Feuilles Fr – Fruits E - Ecorce O - Odorant P – Persistants C – Caduques
H – Haie vive B – Haie bocagère T – Haie taillée M – Massif I – en isolé R – Plantes rampantes
S - Stationnement A – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1 à 2 mètres</u>			
<i>Coronilla emerus</i>	<i>Coronille</i>	F jaunes, Printemps	C H M
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Genet à balai</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Daphne mezereum</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	CH M
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	CH M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	CH M I
<i>Escallonia x iveyii</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Eté	P H M I
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	<i>Chevrefeuille rampant</i>		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	<i>Perovskia</i>	F Bleues, Eté	CM
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	CH M
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseiller</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	CH M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Eté	CH M
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CH M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CH M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	CH M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	CM R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	CH M I
<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	CH M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	CH M
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	CH M I
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	CH M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	CH M I

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Eté	P H T M
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Arbuste aux papillons</i>	F bleues	C H I
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Eté	P H M I
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		C H M
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		C H M
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfumé</i>	F blanches, Hiver	P H M I
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		C H
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		C H T M
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	C H M I

De + 4 mètres

<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Brjaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A
NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION

<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres

<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		C S A
<i>Tiliasp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A

De 1ème grandeur : 20 mètres et plus

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Sycomore</i>		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	<i>Marronnier blanc</i>	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	<i>Châtaignier</i>	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hêtre</i>		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frêne</i>		C B A
<i>Populus tremula</i>	<i>Tremble</i>		C B
<i>Quercus cerris</i>	<i>Chêne chevelu</i>		C B A
<i>Quercus rubra</i>	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>		C A
<i>Quercus sp.</i>	<i>Chêne</i>		C B A

Annexe 4

LISTE DES ESSENCES VEGETALES INVASIVES INTERDITES*

N°	Nom usuel en latin	Nom usuel en français
1	<i>Baccharis Halimifolia</i>	Séneçon en arbre
2	<i>Carpobrotusedulis (inclus carpobrotusacinaciformis)</i>	Ficoïde comestible, Griffes de sorcière
3	<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
4	<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms
5	<i>Egeriadensa</i>	Elodée dense
6	<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crépue
7	<i>Lemna minuta et Lemnaturionifera</i>	Lentille d'eau minuscule
8	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
9	<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Ludwigie à grandes fleurs
10	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
11	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise ou Laurier palme
12	<i>Polygonum polystachyum</i>	Renouée à épis nombreux
13	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
14	<i>Reynoutria sacchalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
15	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron de la mer noire ou des parcs
16	<i>Spartina alterniflora</i>	Spartine à fleurs alternes

Ces taxons¹ sont des invasives avérées portant atteinte à la biodiversité. Quatre d'entre eux (5, 8, 9 et 10) causent également des problèmes à certaines activités économiques (pêche, navigation, exploitation d'eau potable notamment).

* **Source** : « LISTE DES PLANTES INTRODUITES ENVAHISSANTES DE BRETAGNE », Sylvie Magnanon, Jacques Haury, Louis Diard, Fabrice Pelloté, Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne

¹ un taxon est une entité conceptuelle qui est censée regrouper tous les organismes vivants possédant en commun certains caractères taxinomiques ou diagnostiques bien définis.

Annexe 5

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'annexe stationnement s'applique exclusivement aux constructions neuves.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. (Article L151-31 CU)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES MOTORISES A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio et 2 pièces - 3 pièces- 4 pièces et plus • Maison individuelle • Lotissement à usage d'habitation • Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2 places par maison - 2 places à l'intérieur de chaque lot, plus 1 place banalisée pour 4 lots -1 place par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface de plancher - 30 % de la surface de plancher - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface de plancher - 1 place pour 10 m²de surface de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré • Stade - Terrain de sports • Salle de spectacle, de réunions 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises

<ul style="list-style-type: none"> • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface de plancher
--	---

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT POUR DEUX ROUES A PREVOIR
IMMEUBLES D'HABITATION	Surface de stationnement mini de 1,5 m ² par logement
BUREAUX	à partir de 100 m ² de surface de plancher, ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	de 100 m ² à 1000 m ² de surface de plancher, ratio de 2 places vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
HEBERGEMENT HOTELIER	à partir de 100 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ratio de 1 places vélo pour 4 chambres
COMMERCES	de 100 m ² à 1000 m ² de surface de vente, ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher moins surface des réserves
ARTISANAT ET AUTRES ACTIVITES	de 100 m ² à 1000 m ² de surface de plancher, ratio de 2 places vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

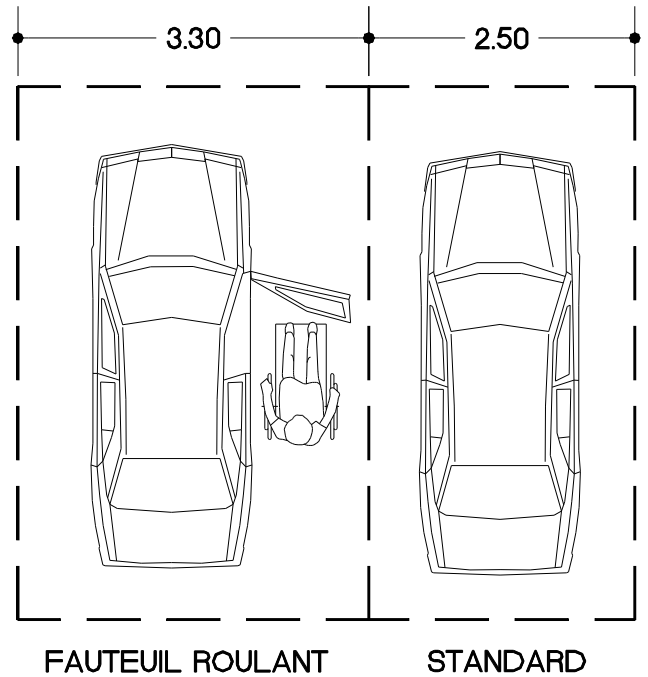
AU PUBLIC

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.

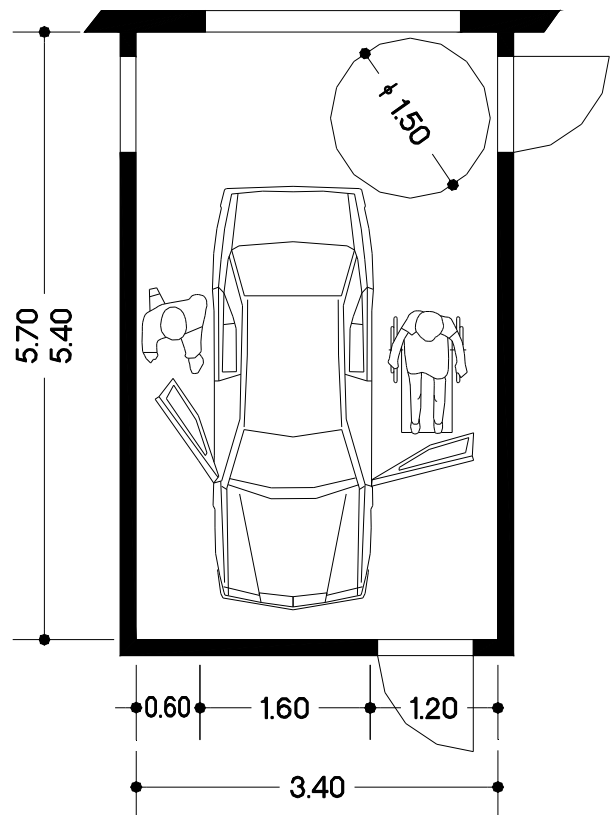
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile 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 coté 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.



Annexe 6

Risque de submersion marine

Annexe 2 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Portée de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Principes et exemples d'application

(source : DREAL Bretagne/DDTM22 13/05/2013)

A. CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces systèmes de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation humaine de ces zones, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être pris en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application du L121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application du Ri 11-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant la connaissance aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres comme les vitesses d'écoulement ou la vitesse de montée des eaux contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée.

B. CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

B.1. Évènement de référence

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour au moins 100 ans appelé évènement centennal, c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

Les directives nationales, intégrant les conséquences du changement climatique, exigent désormais de prendre en compte le risque d'élévation du niveau moyen de la mer dont les modalités sont les suivantes :

- intégration systématique au niveau marin centennal (NMC) d'une surcote de 20 cm (première étape vers une adaptation au changement climatique"), qui constitue le niveau marin de référence (NMR),
- hypothèse d'une augmentation du niveau marin centennal (NMC) de 60 cm à l'horizon 2100, qui constitue le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100).

Les cartographies réalisées représentent donc les zones situées :

- sous le niveau marin de référence (NMR) en distinguant les hauteurs de submersion pour cet évènement (inférieur ou supérieur à 1m de submersion), respectivement les zones d'aléa fort et d'aléa moyen,
- entre le niveau marin de référence (NMR) et le niveau marin de référence 2100 (NMR 2100): zone d'aléa "lié au changement climatique" ou zone d'aléa futur.

B.2. Méthode d'élaboration des cartes

L'élaboration des cartes repose sur le simple croisement de deux informations :

- entre le niveau topographique des terrains : à partir du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie "terrestre" du produit Litto3D® réalisé par l'institut géographique national (IGN) en 2012,

- le niveau marin de référence: NMR et NMR 2100.

Topographie des terrains

La base de données du modèle numérique de terrain (MNT) de la partie “terrestre” du produit Litto3D® de l’IGN a été utilisée comme support topographique. Elle couvre l’ensemble du littoral breton (hors Morbihan). Cette base de données décrit la topographie avec les caractéristiques suivantes :

- un point tous les mètres;
- pour chaque point, une cote donnée avec une précision de plus ou moins 20 cm en altitude.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

Niveau marin centennal

Le niveau marin centennal est déterminé en chaque point du littoral à partir de l’atlas «Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer — Manche et Atlantique » édité par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d’Etudes Technique Maritime et Fluvial (CETMEF) en 2008 et actualisé en 2012. Ce document fournit, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Les niveaux calculés par le SHOM prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d’élever le niveau de la mer à la côte lors d’épisodes météorologiques particuliers (dépression et/ou vents forts). Ils n’intègrent pas en revanche l’effet de la houle lui aussi susceptible d’élever le niveau moyen de la mer à la côte et également de générer le passage de paquets de mer au-dessus du front de mer.

Les niveaux centennaux fournis varient le long du littoral : une (ou deux) valeur(s) de niveau marin centennal (NMC) **est (sont) donc identifiable(s) au droit de** chaque commune littorale ou estuarienne.

Le littoral breton a été découpé en tronçons de niveaux marins centennaux « homogènes », c’est-à-dire par tranche de 10 cm à laquelle est affectée une unique cote égale à la cote maximale (ex : tranche [7,0 m - 7,1 m], cote retenue = 7,1 m). C’est cette valeur unique par tronçon littoral — et non la valeur plus précise issue du travail du SHOM 2008 — qui a été utilisée pour la réalisation de chaque carte communale.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont reportées sur chaque carte communale jointe à cette notice.

Les cotes des niveaux marins centennaux et des niveaux marins de référence sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 — NGF et dans le système géodésique RGF93/Lambert-93.

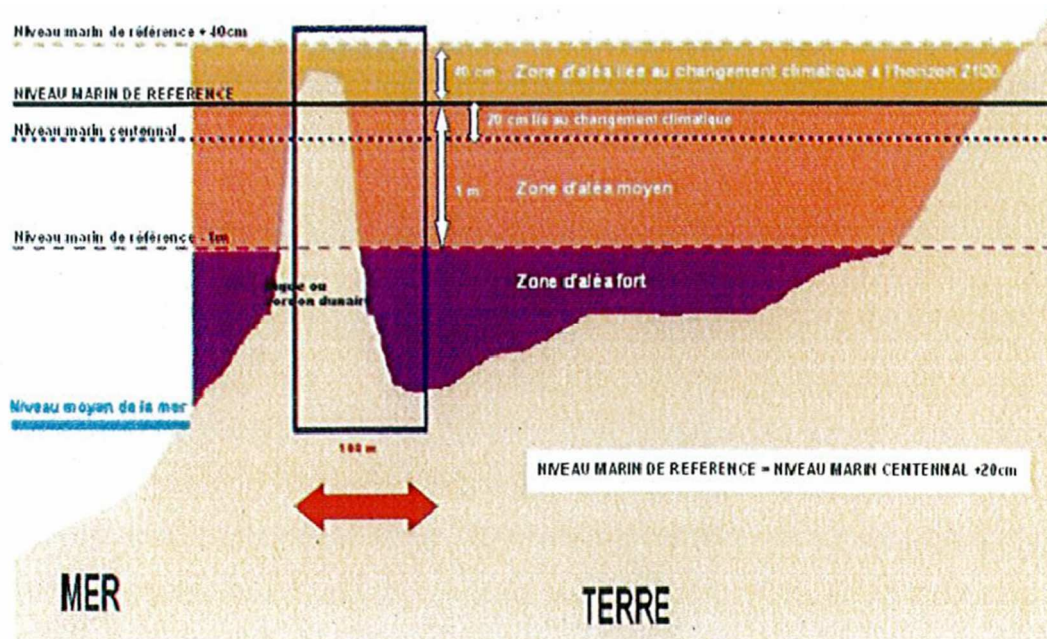
Croisement et cartographie

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

- **Zones aléa «fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa «moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa «lié au changement climatique» (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée: zone de dissipation d’énergie à l’arrière des systèmes de protection connus **contre les submersions** marines (digues ou cordons dunaires). Lors d’une rupture d’un système de protection, la zone située immédiatement à l’arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l’absence d’études locales poussées, une zone d’une largeur de 100 m à l’arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant:



Ces zones sont représentées sur un fond de plan - images numériques géoréférencées du territoire- SCAN 25® de l'institut Géographique National (IGN).

Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1 :25 000.

Les données topographiques sont homogènes et d'une précision suffisante au regard des objectifs d'exploitation des cartes produites pour l'application notamment de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Limite de l'approche

L'approche suivie peut être qualifiée de *statique* puisqu'elle part de l'hypothèse que le niveau marin centennal calculé côté mer se propage à l'identique dans les terres. Le déroulement du phénomène de submersion est toutefois plus complexe car *dynamique*: le maintien du niveau de la mer au niveau centennal est notamment limité dans le temps. Pleine mer et surcote sont en effet des phénomènes temporaires et une heure après le passage du niveau maximum, le niveau de la mer sera déjà descendu. Ainsi, lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à «remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures et n'atteindra donc pas le niveau maximum observé côté mer.

La projection statique adoptée à ce jour pour élaborer les cartographies est donc pessimiste par rapport à la réalité lorsque les zones terrestres submersibles représentent un volume important à « remplir ».

Comme expliqué plus haut, la contribution de la houle sur le niveau de la mer n'est pas intégrée dans le niveau marin centennal fourni. Sa non prise en compte tend donc à sous-estimer le niveau marin centennal réel. Seules des études locales poussées permettraient de la déterminer. Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection (digues ou cordons dunaires) génère deux niveaux d'incertitudes:

- le recensement de ces systèmes n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certains d'entre eux peuvent ne pas figurer sur les cartes
- la largeur de 100m est prise arbitrairement dans l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la hauteur du système de protection (plus il est haut, plus sa rupture sera dommageable) et à la topographie à l'arrière. Seule des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des risques littoraux, étude de danger des systèmes de protection) permettront d'adapter la largeur de cette zone à chaque site.

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

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

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

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

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

2. Objectifs du guide et contenu

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

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé. Lorsque, postérieurement à l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération.

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

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

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

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation plus détaillées, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices

techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort, les zones d'aléa moyen, les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique.

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés, ni leur exposition au risque. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants.

1. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou d'urbanisation, peuvent être autorisés:
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

2. Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements «sensibles» visés au 3. ci-dessous. Dans les dents creuses soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.

3. Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMR 2100 [NMR (NMC + 0,20 m) + 0,40 m] + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires) ou des pièces de sommeil
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion;
- ...

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

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti;
- absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);
- surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;
- utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs

- installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées;
- concernant les stockages de polluants: stockage en récipients ou citernes étanches, assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres citernes, débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau;
- ...

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

Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article RI 11-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document:

- les dispositions suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à NMR* (ou NMR 2100*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire;
- *pièces de sommeil à NMR* (ou NMR 2100*)*: placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des secours pour l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...)
- *niveau refuge à NMR* (ou NMR 2100*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...); ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment;

- les zones de dissipation de l'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus désignent les zones de sur-aléa engendrées par la rupture de ces systèmes. Elles sont matérialisées sur les cartes par une bande forfaitaire de 100 mètres.

* La cote du niveau marin de référence (NMR) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajoutée une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM).

* La cote du niveau marin de référence 2100 (NMR 2100) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel est ajoutée une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique).

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant. Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut demander la création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible). On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote NMR + 0,20 m, lorsque le 1er niveau de plancher n'atteint pas la cote NMR + 0,20 m. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées, ni (a priori) les biens exposés.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.

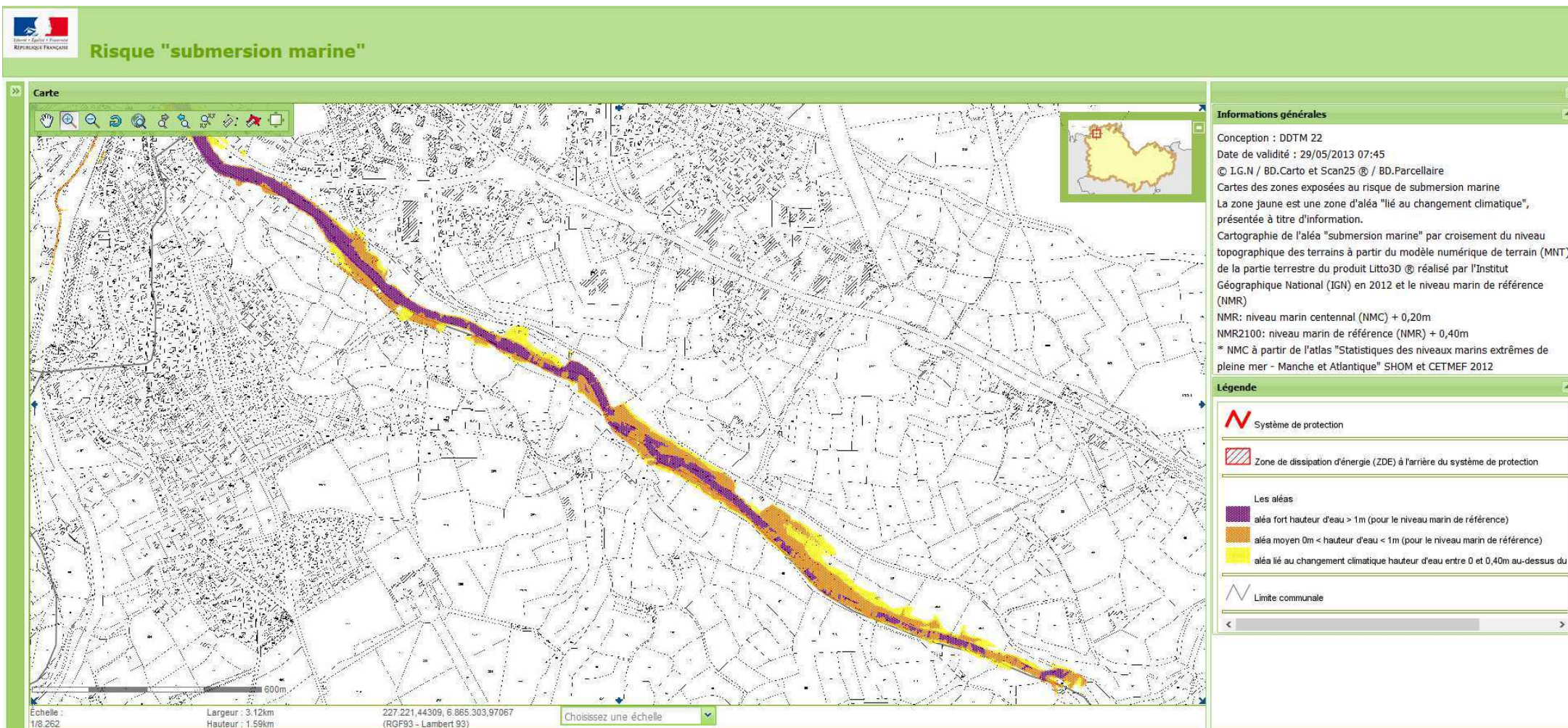
Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompier	Le projet ne doit pas être autorisé, car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise, dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.	Le projet peut être autorisé avec prescription, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situés en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.	

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisir possédant une mezzanine à la cote NMR + 0,20 m accessible par des personnes à mobilité réduite	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment existant n'est pas de nature à assurer la protection des résidents en cas de submersion. En effet cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes âgées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (et non NMR + 0,20 m habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie, et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé, compte tenu du niveau d'aléa en présence, et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité,	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vêtement, ...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (a priori) déjà exposés. On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher à la cote NMR + 0,20 m (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et des mesures de réduction de la vulnérabilité.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité
Mise en place de mobile home dans un camping extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé, car il conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé, car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribuerait à créer un lieu « piège » en cas un de submersion (remplissage du parking), ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote NMR 2100 (NMR + 0,40 m) + 0,20 m et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.	
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribuerait pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs, afin de limiter l'implantation de nouveaux biens en zone submersible, notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		

Cartographie du risque de submersion marine sur le territoire communal



Carte publiée par l'application CARTELIE
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
 SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ETER)

Cartographie du risque de submersion marine sur le territoire communal (zoom)



Risque "submersion marine"

