

PLAN LOCAL D'URBANISME



GUISSENY

Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 12 juillet 2016

Approuvé le : 24 janvier 2018

Rendu exécutoire le : 05 février 2018



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

Préambule,

Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi trouve ton au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris de délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

INTRODUCTION**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Règlement applicable aux zones UH

Règlement applicable aux zones US

Règlement applicable aux zones UL

Règlement applicable aux zones UE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement applicable aux zones 1AU

Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Règlement applicable à la zone N

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente les articles suivants:

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

COMMUNE DE GUISSENY
REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GUISSENY ainsi que sur l'espace public maritime sur une largeur de 12 milles marin.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
 2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - la loi sur l'eau
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.113-1, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L.311-1 du Code Forestier).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie,

monnaies, ossements, objets divers,..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Code du patrimoine Livre V – Archéologie – notamment ses titres II et III

- Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.»

- Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.»

- Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.»

Décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1 : *"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".*

Article 4 : *« Entrent dans le champ de l'article 1er :*

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Article 7 : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

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 zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|--|-----------------------|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UH_a |
| - constructions continues ou discontinues dites | UH_c |
| - constructions à vocations artisanales et industrielles | UE |
| - zones urbaines à vocation d'équipements sportifs, de loisirs et touristiques dites | UL |
| - zones urbaines à vocation de services (éducatifs, station de traitement eaux usées ...), dites | US |

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral.

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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**. La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **1AUHc** correspond au développement de la zone **UHc**

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **2AUHc** correspond au développement de la zone **UHc**
- le secteur **2AUe** correspond au développement de la zone **UE**

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles correspondent :

- aux zones agricoles dites
- au secteur de Nodeven

A
Ahv

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral.

S'ajoute une trame représentant les zones humides en zone agricole. Des prescriptions particulières y sont attachées.

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières dites
- zones naturelles bâties aux caractéristiques paysagères (Curnic)
- zones destinées aux zones de mouillages
- zones destinées aux équipements de protection du littoral dites
- zones dites d'espaces remarquables dites
- zones de camping en secteur naturel dites

N
Nv
Np
Npe
Ns
NL

- zone de loisirs du Polder
- zone de loisirs mécaniques
- zone de déchetterie

NLp
NLm
Nd

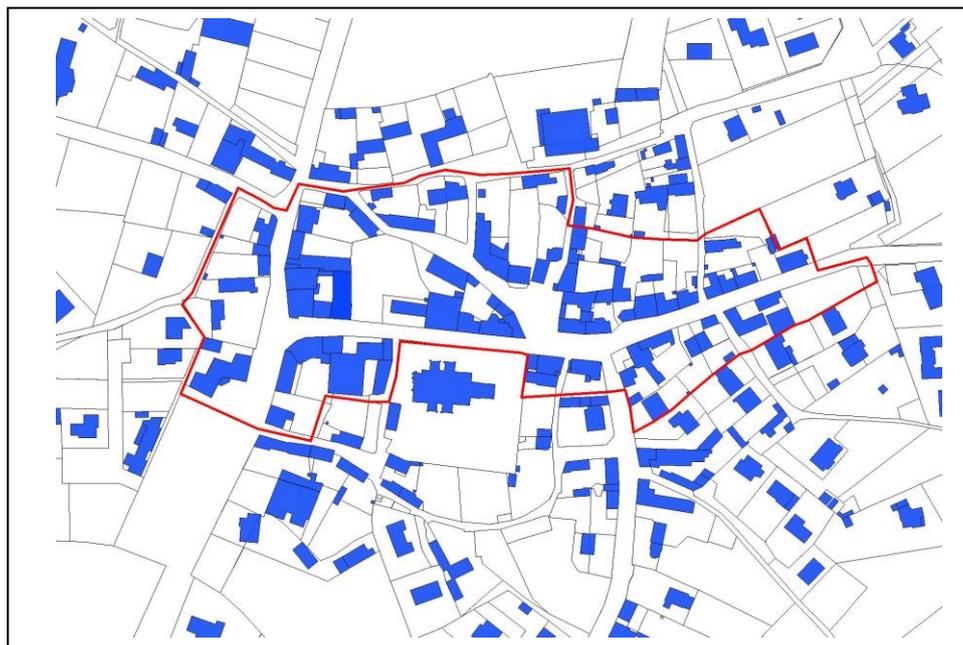
Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral.

S'ajoute une trame représentant les zones humides en zone naturelle. Des prescriptions particulières y sont attachées.

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

5) La centralité commerciale

Commune définie comme un pôle de proximité au sens du SCOT du Pays de Brest, les commerces doivent s'implanter dans la centralité communale. Seule l'agglomération du bourg de GUISSENY est concernée par ces dispositions.



Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ». « (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – QUELQUES DEFINITIONS

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 9 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Extension : il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit présenter par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine. L'extension correspond à l'ajout de surface ou volume à la construction existante.

Annexe : construction détachée, ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction, la construction (quelle que soit leur usage (habitation, activités...)), et annexe.

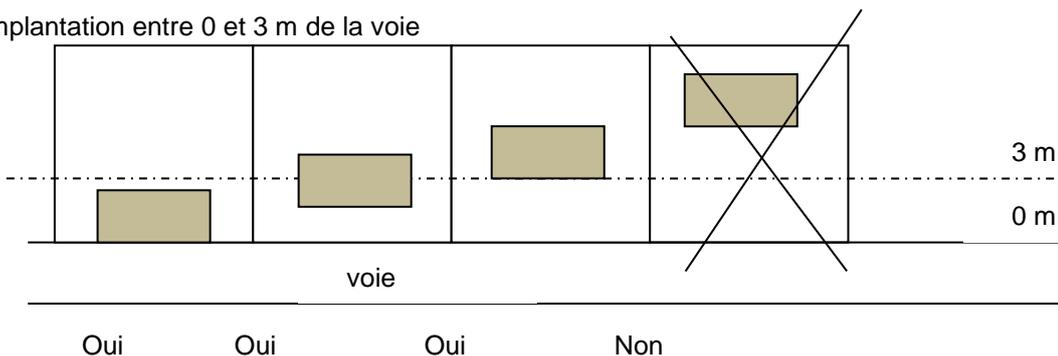
Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximales d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

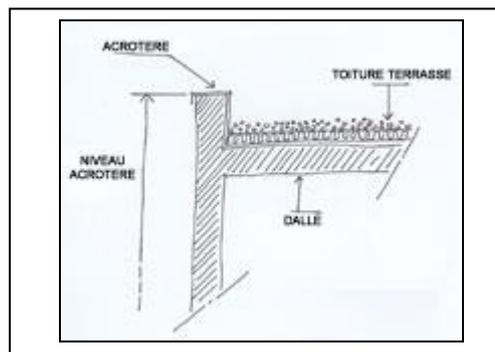
Exemple : implantation entre 0 et 3 m de la voie



Toiture terrasse et acrotère

Toiture terrasse : toit – terrasse dont la pente est inférieure à 15%.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



Gestion des clôtures et hauteur

La hauteur maximale des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

Les demandes d'autorisation à effectuer

- Pour les murs de soutènement, il n'y a pas de formalité administrative
- Déclaration préalable pour la réalisation de clôture sur les communes qui ont institué un contrôle des clôtures par le biais d'une délibération ou dans les secteurs protégés (secteur sauvegarder, site classé,...)
- Pour les autres murs, en dessous de 2 m : aucune formalité. Au-delà de 2 m : déclaration préalable.



Article U6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

2. Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

3. Exposition des communes au risque de submersion marine

R.111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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. »

Une cartographie des risques existe. Les demandes d'autorisations devront tenir compte de cette cartographie.

Cette cartographie est présente au document graphique mais n'a pas induit d'indice particulier en termes de zonage. Elle est représentée par une trame sur le document graphique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation disposant des équipements collectifs essentiels. Elle recouvre l'agglomération de Guisseny.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- ➔ Le secteur **Uha** correspond au centre bourg densément urbanisé de GUISSÉNY, Elle présente une urbanisation compacte, en ordre continu, alignement majoritairement par rapport à la voie publique.
- ➔ Le secteur **Uhc** couvre les formes urbaines du développement de l'agglomération depuis la cité du Quillimadec au Barrachou/Varac'h. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, bien souvent en retrait par rapport à l'emprise publique destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral présent dans le document annexe servitudes d'utilité publique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme. En annexe, un guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine est fourni concernant les prescriptions et recommandations à prendre lors de demande d'autorisation.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale 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 sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...).
- Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et 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 ;
- L'implantation et l'extension de bâtiments agricoles existants ;
- L'implantation d'éoliennes quel que soit leur taille.
- En secteur indicé « in », sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007-Plan de prévention des risques « submersion marine »

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- la **construction d'annexes** sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas 90 m².
- Les commerces sous réserve de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre « dispositions générales ») quelques que soient l'activité et la surface de vente.
- Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indicés in devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral.

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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 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.
- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé

sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 agréé et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la collectivité 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.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis aux documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, les constructions ne seront autorisées que si l'aptitude des terrains à recevoir un assainissement individuel est vérifiée.

4° - Raccordements aux 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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE UH.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- En secteur Uha :

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est la règle générale.

2- En secteur Uhc:

Les constructions doivent être édifiées entre 0 et 7 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

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

3. Toutefois, en secteur **Uha**, une implantation au-delà de la voie, et en secteur **Uhc**, une implantation au-delà de 7m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes.
 - dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions.

4 - Recul par rapport aux routes départementales

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie (RD 10),
- 25 mètres pour les routes départementales de 2^{nde} catégorie (RD 25),
- 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 38 et RD 32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

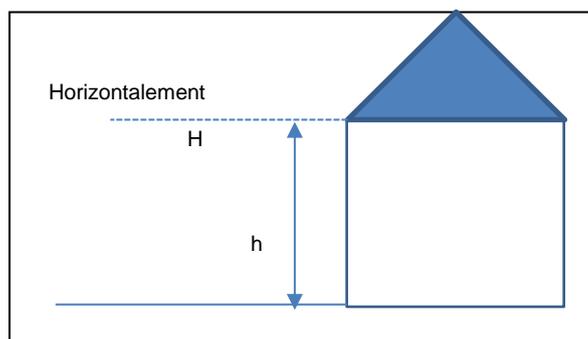
Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$$H = 0 \text{ ou } H = h/2 \text{ ou } 3 \text{ m minimum.}$$



Toutefois une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. (Voir annexe 2)

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE UH.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations existantes n'excédera pas **90 m²**.

Un maximum de 2 annexes est admis, dont l'une ne dépassant pas 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UH.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

- 1- Secteur **Uha** : 11 mètres.

2- Secteur **Uhc** :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Annexes – zones UHa, UHc

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	2,5 mètres

Constructions ayant un toit terrasse

hauteur maximale à l'acrotère
4 mètres

ARTICLE UH.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Généralités :

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.

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 urbains et naturels avoisinants**. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Le respect de cet intérêt s'impose et relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;

- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, abris, remises ..., sans relation esthétique avec le bâtiment principal et / ou réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Dispositions concernant les clôtures

1 – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Les règles ci-dessous ne sont pas valables dans le cas de la nécessité de réalisation d'une clôture suite à un évènement particulier (accident, effondrement,...). Les clôtures en place avant l'évènement pourront être autorisées pour assurer une unité d'ensemble.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton brut préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages seuls;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

2 – Clôtures sur voies :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie : la hauteur maximale est fixée à **1,5 m**

Les clôtures seront constituées préférentiellement de :

- haie vive,
- dispositif à claire-voie,
- mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une lisse ou barreaudage
- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit et ce des deux côtés,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide
- ...

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

3 - Clôtures sur limites séparatives :

Sur limites séparatives: la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Dans certaines rues où la continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, il peut être imposé qu'une clôture soit impérativement édifiée au ras de l'alignement indépendamment de la règle d'implantation du bâtiment.

Les clôtures seront constituées préférentiellement de :

- haie vive,
- dispositif à claire-voie,
- mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une lisse ou barreaudage
- d'un mur en pierre,

- d'un mur en parpaing enduit et ce des deux côtés,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide

ARTICLE UH.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Elles seront 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.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

La zone US est une zone urbanisée à vocation de services pouvant accueillir des constructions et installations à vocation de services éducatifs, de loisirs sportifs, culturels, de services...

Cette zone couvre le quartier de l'école et l'espace où se situe la solution d'assainissement collectif.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale 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 sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...).
- Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et 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 ;
- L'implantation d'éoliennes supérieure à 12 m de haut.

ARTICLE US.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- Les constructions et installations éducatives, sportives, de loisirs, culturelles, de services,
- Les constructions et installations liées à la solution de traitement des eaux usées,
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation).
- Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

ARTICLE US.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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 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.
- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé

sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

ARTICLE US.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 la collectivité.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone (à l'article 2), 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.

4° - Raccordements aux 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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE US.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

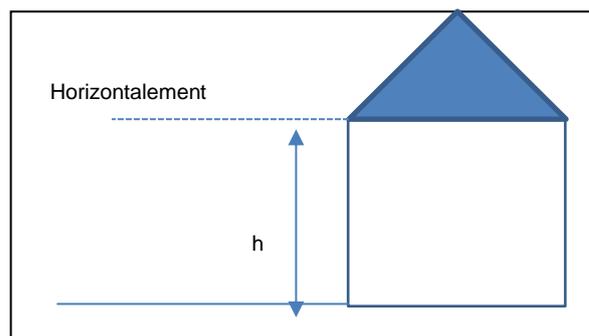
Toutefois une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée notamment des raisons d'ordre urbanistique.

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE US.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$$H = 0 \text{ ou } H = h/2 \text{ ou } 3 \text{ m minimum.}$$



Toutefois une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE US.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. (Voir annexe 2).

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE US.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE US.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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 urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Les constructions de bâtiments annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

A- Dispositions concernant les clôtures

1 – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Les règles ci-dessous ne sont pas valables dans le cas de la nécessité de réalisation d'une clôture suite à un évènement particulier (accident, effondrement,...). Les clôtures en place avant l'évènement pourront être autorisées pour assurer une unité d'ensemble.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton brut préfabriqué ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

2 – Clôtures sur voies :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie : la hauteur maximale est fixée **2 mètres** (haie vive, dispositif à claire-voie, mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie).

3 - Clôtures sur limites séparatives :

Sur limites séparatives des voisins : la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 mètres** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Dans certaines rues où la continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, il peut être imposé qu'une clôture soit impérativement édiflée au ras de l'alignement indépendamment de la règle d'implantation du bâtiment.

ARTICLE US.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE US.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Elles seront entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbanisée à vocation de loisirs (activités sportives, de tourisme, culturelles....)

Cette zone couvre la salle de sport au Sud de l'agglomération

ARTICLE UL.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale 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 sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...).
- Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Toutes constructions, installations ou occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes, les hébergements légers de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
3. Les constructions légères affectées à des activités de loisirs et de sports, aire de jeux et de loisirs.
4. Les équipements (dispositif de vidange, aire d'accueil) nécessaires à l'accueil des campings car.
5. Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :
6. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

ARTICLE UL.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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 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.

- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

ARTICLE UL.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 la collectivité.

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.

4° - Raccordements aux 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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE UL.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

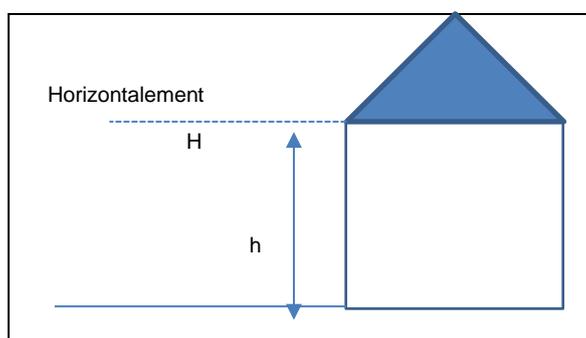
Toutefois une implantation entre 0 et 5m pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- pour des raisons d'ordre urbanistique.
- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE UL.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$$H = 0 \text{ ou } H = h/2 \text{ ou } 3 \text{ m minimum.}$$



Toutefois une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE UL.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE UL.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i>	<i>Toiture 2 pentes</i>		<i>Toiture terrasse et autres toitures</i>
	<i>Egout</i>	<i>Faîtage</i>	
- UL	6,00	10,00	8,00

2. lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.

3. La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

ARTICLE UL.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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 urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Les constructions de bâtiments annexe, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

A- Dispositions concernant les clôtures

1 – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Les règles ci-dessous ne sont pas valables dans le cas de la nécessité de réalisation d'une clôture suite à un évènement particulier (accident, effondrement,...). Les clôtures en place avant l'évènement pourront être autorisées pour assurer une unité d'ensemble.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton brut préfabriqué ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

2 – Clôtures sur voies :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie : la hauteur maximale est fixée **2 mètres**.

3 - Clôtures sur limites séparatives :

Sur limites séparatives des voisins : la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 mètres** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Dans certaines rues où la continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, il peut être imposé qu'une clôture soit impérativement édifiée au ras de l'alignement indépendamment de la règle d'implantation du bâtiment.

ARTICLE UL.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.
En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UL.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Elles seront 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.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbanisée à vocation d'activités économiques. Elle peut accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.

Cette zone couvre la zone économique de Lanvian.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur ;
- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...).
- Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'extension de bâtiments agricoles existants ;
- L'implantation d'éoliennes supérieures à 12 m.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les logements à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions, installations et travaux liés aux activités économiques artisanales et industrielles.
2. La création de logement à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et qu'il soit destiné aux personnes travaillant sur le site et utilisé de manière temporaire (apprenti,...).
3. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies départementales ou portions de voies situées hors agglomération.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service..

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 la collectivité 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.

4° - Raccordements aux 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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies communales

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Toutefois une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- pour des raisons d'ordre urbanistique.
- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Recul par rapport aux routes départementales

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie (RD 10),
- 25 mètres pour les routes départementales de 2^{nde} catégorie (RD 25),
- 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 38 et RD 32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à trois mètres.

Toutefois une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. (Voir annexe 2).

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

ARTICLE UE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

Toutefois une hauteur particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- pour des raisons d'ordre urbanistique.
- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

ARTICLE UE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Généralités :

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.

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 urbains et naturels avoisinants**. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter

une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, abris, remises ..., sans relation esthétique avec le bâtiment principal et / ou réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Dispositions concernant les clôtures

1 – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Les règles ci-dessous ne sont pas valables dans le cas de la nécessité de réalisation d'une clôture suite à un évènement particulier (accident, effondrement,...). Les clôtures en place avant l'évènement pourront être autorisées pour assurer une unité d'ensemble.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton brut préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages seuls ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

2 – Clôtures sur voies :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie : la hauteur maximale est fixée à **2 m** (haie vive, dispositif à claire-voie, mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie), **sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.**

3 - Clôtures sur limites séparatives :

Sur limites séparatives des voisins : la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.**

Dans certaines rues où la continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, il peut être imposé qu'une clôture soit impérativement édifiée au ras de l'alignement indépendamment de la règle d'implantation du bâtiment.

ARTICLE UE 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A – Généralités

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

B - Composition de la zone 1AU

La zone **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUHc** correspond au développement de la zone **UHc**,

C - Composition de la zone 2AU

La zone **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUHc** correspond au développement de la zone **UHc**,
- Le secteur **2AUe** correspond au développement de la zone **UE**,

Des principes d'aménagements sont inscrits au sein des orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont à prendre en compte dans le cadre des futurs aménagements des espaces concernés. Une notion de compatibilité doit être entretenue avec le projet proposé.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur **1AUHc** :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UHc**.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en œuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

1. Dans les secteurs **1AUHc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UHc**.

Dans l'ensemble des zones 1AU, est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

ARTICLES 1AU3 à 1AU12

1. Dans les secteurs **1AUHc** sont applicables les dispositions de la zone **UHc**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article **2AU2**, tout autre aménagement ou construction est interdit.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Toutefois sont admises en zone **2AU**, et ce sans réalisation des procédures citées ci-dessus, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.. Les extensions ne pourront pas dépasser 30% de la surface totale initiale (Surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) Toutefois, Les extensions ne pourront dépasser 50m² de surface de plancher. La hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU12

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A : zone agricole

Ahv : secteur de Nodeven

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral présent dans le document annexe servitudes d'utilité publique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme. En annexe, un guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine est fourni concernant les prescriptions et recommandations à prendre lors de demande d'autorisation.

Rappel L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Rappel L.121-17 du code de l'urbanisme

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A et Ahv sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...). Les dépôts d'objets inertes, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- le changement de destination pour permettre la réalisation de logements à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les éoliennes.
- toutes utilisations et occupations des sols non autorisées à l'article 2.
- en secteur indicé « in », sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'arrêté préfectoral 2007-0188 du 23 février 2007-Plan de prévention des risques « submersion marine »

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont interdits :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sauf dispositions citées à l'article A2
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés en zone A et AHv, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

1. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
2. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
3. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

4. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
5. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être imperméabilisées.
6. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau, les aménagements liés à l'amélioration de la qualité des eaux.
7. Les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)
8. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Outil agricole et diversification

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime (article R.151-23 alinéa 1° - code de l'urbanisme).
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.
3. les installations et constructions à vocation énergétiques approvisionnées majoritairement par des matières premières d'origines agricoles

Construction principale à usage d'habitation

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole. La démonstration de leur caractère nécessaire sera à démontrer. Dans ce cas le logement devra être implanté en continuité des bâtiments existants.
2. La restauration, réhabilitation de bâtiments d'intérêt architectural ou non pour permettre le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole.
3. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée en état d'habitabilité (clos, couvert)) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexe, hangar, crèche, activité économique etc...).
4. Les extensions des habitations existantes ou ayant existées (en état d'habitabilité – clos, couvert) , sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher.
5. La restauration, réhabilitation de bâtiment, la réaffectation de bâtiments désaffectés, pour permettre des activités économiques (hors installation classée) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

6. la **construction d'annexes** sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas 90 m². Les annexes se situeront à 20 m maximum de la construction principale.
7. La restauration, réhabilitation, rénovation et extension de bâtiments pour permettre des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
8. les piscines, couvertes ou non,
9. les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)
10. Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indicés in devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral 2007-0188 du 23 février 2007.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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 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.
- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 agréé et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la collectivité 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.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis aux documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, les constructions ne seront autorisées que si l'aptitude des terrains à recevoir un assainissement individuel est vérifiée.

4° - Raccordements aux 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. Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE A.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- En secteur A:

Les constructions respecteront un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 10 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

2.- Recul par rapport aux routes départementales

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie (RD 10),
- 25 mètres pour les routes départementales de 2^{nde} catégorie (RD 25),
- 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 38 et RD 32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

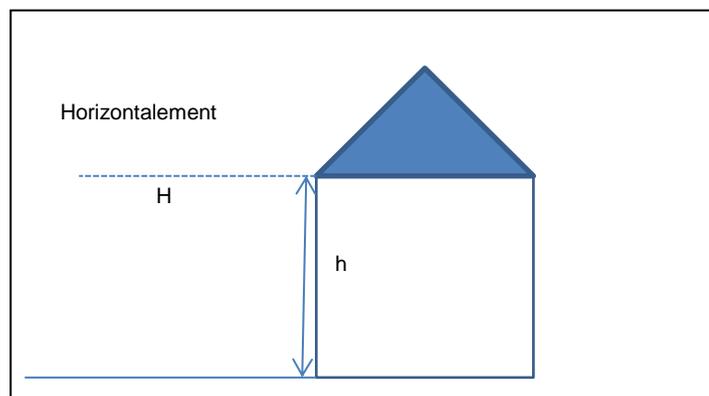
Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$H = 0$ ou $H = h/2$ ou 3 m minimum.



Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitation futures ou existantes.

Une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions à usage d'habitation

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. (Voir annexe 2).

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Autres constructions

Non réglementé.

ARTICLE A.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Habitations et bâtiments à usage d'activités (agricoles ou autres) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Bâtiments annexes:

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations existantes n'excédera pas **90 m²**.

Un maximum de 2 annexes est admis, dont l'une ne dépassant pas 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Annexes

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	2,5 mètres

Constructions ayant un toit terrasse

hauteur maximale à l'acrotère
4 mètres

Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations liées à la pratique de l'activité agricole.

ARTICLE A.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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 urbains et naturels avoisinants**. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Le respect de cet intérêt s'impose et relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;

- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, abris, remises ..., sans relation esthétique avec le bâtiment principal et / ou réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Clôtures

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton brut préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages seuls ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

En bordure de voie

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie : la hauteur maximale est fixée à **1,5 m**.

En zone Ahv, les clôtures seront constituées préférentiellement de :

- haie vive,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m
- de talus de hauteur maximale de 1 m, planté ou non d'essences locales (cf. liste en annexe)
- ...

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

En limite séparative :

Sur limites séparatives: la hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les clôtures seront constituées préférentiellement de :

- haie vive,
- dispositif à claire-voie,

- mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une lisse ou barreaudage
- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit et ce des deux côtés,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide

ARTICLE A.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification (cf. liste annexes)

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les secteurs suivants :

un secteur **N** qui rassemble les espaces naturels ;

- un sous-secteur **NI** permettant l'accueil d'équipements légers et aménagements liés à l'activité touristique, sport ou loisirs.
- un sous-secteur **Nlp** lié au Parc de loisirs du Polder qui dispose de règles particulières
- un sous-secteur **NLm** lié au terrain de motocross de Froust Pella
- un sous-secteur **Ns** délimitant les espaces remarquables littoraux à préserver
- un sous-secteur **Np** , délimitant des zones de mouillage
- un sous-secteur **Npe**, délimitant les équipements de protection du littoral ou d'accès à la mer (enrochement, cale,...)
- un sous-secteur **Nv**, lié au caractère paysager du Curnic est instauré

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral présent dans le document annexe servitudes d'utilité publique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme. En annexe, un guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine est fourni concernant les prescriptions et recommandations à prendre lors de demande d'autorisation.

Rappel L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Rappel L.121-17 du code de l'urbanisme

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont

souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en N et Nv les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.
2. Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...). Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, de caravanes excepté dans les bâtiments, remise ou assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation, ou dans le cadre de structure (camping).
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
7. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre « dispositions générales » du règlement).
8. Les changements de destination pour permettre la création de nouveau logement.
9. En secteur indicé « in », sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'arrêté préfectoral 2007-0188 du 23 février 2007-Plan de prévention des risques « submersion marine »
10. Les éoliennes.
11. Toutes utilisations et occupations des sols non autorisées à l'article 2.

Sont interdits en secteur NL tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Sont interdits en secteur NLP

La construction d'annexe de type abris de jardin, garages, sanitaires d'une emprise au sol supérieure à 20 m², et d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage,

Le stationnement de mobil home,

Les habitations légères de loisirs,

Toutes constructions réalisées avec des matériaux de fortune,

Les dépôts et décharges de toute nature

Sont interdits en secteur NLM tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Sont interdits en secteur Ns tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Sont interdits en secteur Np, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

Sont interdits en secteur Npe, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

Sont interdits en secteur Nd, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

Sont admis, hormis en secteurs NS et « trame zones humides », sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux

(voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs,...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime. (Article R.151-21 alinéa 1° - code de l'urbanisme).
4. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
5. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme
7. Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indicés in devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral.
8. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations, aux actions sur la qualité de l'eau ou à la régulation des cours d'eau.

Dans le secteur N et Nv, sont admis :

1. En mer ou estran : Les équipements publics ou privés d'intérêt général et constructions ou installations dont l'exploitation justifierait la localisation en mer ou sur l'estran.
2. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être imperméabilisées.
3. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
4. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée en état d'habitabilité (clos, couvert)) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexes, hangar, crèche, activité économique etc...)
5. Les extensions des habitations existantes ou ayant existées (en état d'habitabilité – clos, couvert), sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher.
6. La construction d'annexes sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol ne dépassera pas 90 m². Les annexes se situeront à 20 m maximum de la construction principale.
7. La restauration, réhabilitation, rénovation et extension de bâtiments pour permettre des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
8. les piscines, couvertes ou non, en extension du bâti
9. les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)
10. La restauration, réhabilitation de bâtiments, de bâtiments désaffectés pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

Dans le secteur Np, sont admis :

- les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime et ce conformément à l'AOT réglementant l'occupation du domaine public maritime.

Dans le secteur Npe, sont admis :

- les constructions et équipements nécessaires à une activité économique (nautisme, pêche,...) nécessitant la proximité immédiate de la mer.
- Tous travaux et aménagements assurant la qualité (muret, cheminement...), sécurisation des lieux et l'entretien des ouvrages techniques (cales d'accès, enrochements,...)

Sont admis en secteur Ns :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-24, L.121-25 et L.121-26 du code de l'urbanisme.

- Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Sont admis en secteur NL et NLin:

- Les constructions et installations autorisées dans l'arrêté préfectoral d'exploitation des campings sous réserve de compatibilité avec les dispositions de la loi littoral,
- Les installations et équipements nécessaires à la fréquentation du public liés à l'hygiène et à la sécurité.
- Les installations, aménagements et équipements légers nécessaires aux équipements sportifs.
- Les installations, aménagements et équipements légers nécessaires aux équipements touristiques.

Sont admis en secteur Nlpin:

L'édification d'une seule et unique construction dont l'emprise au sol maximale ne dépassera pas 20m².

L'extension des constructions existante sauf si ces constructions dépassent 20 m² d'emprise au sol. dans le cas d'extension, la totalité du bâti ne devra pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, extension comprise

Sont admis en secteur Nlm :

- les aménagements légers et installations légères liés :

- au fonctionnement de l'activité de sports mécaniques et à leurs utilisateurs (toilette,...)

L'ensemble de ces équipements devra être compatible avec la protection des milieux humides et la ressource en eau.

- au fonctionnement hydrologique du site : bassin de rétention, bassin de décantation, création des talus, plantation...
- au fonctionnement général nécessitant des équipements temporaires lors d'évènements particuliers.
- les aménagements et installations nécessaires au service public (télécommunications, réseaux..).

Sont admis en secteur Nd

Les installations et constructions légères liées à la gestion des déchets.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » **sont admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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 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.
- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression dans le cadre du règlement du service.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2°- Eaux pluviales

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont fixées par l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008 ou de tout texte qui s'y substituerait.

La gestion des eaux pluviales devra répondre au règlement de service.

La récolte des eaux pluviales se fera sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

3°- Assainissement

La gestion des eaux usées devra répondre au règlement de service.

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 agréé et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la collectivité 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.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis aux documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, les constructions ne seront autorisées que si l'aptitude des terrains à recevoir un assainissement individuel est vérifiée.

4° - Raccordements aux 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. Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE N.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En secteur N et Nv

Les constructions respecteront un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 10 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

2. En zone Nlp, les constructions seront autorisées à une distance minimale de 5 m.

3.- Recul par rapport aux routes départementales

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie (RD 10),
- 25 mètres pour les routes départementales de 2nde catégorie (RD 25),
- 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 38 et RD 32).

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

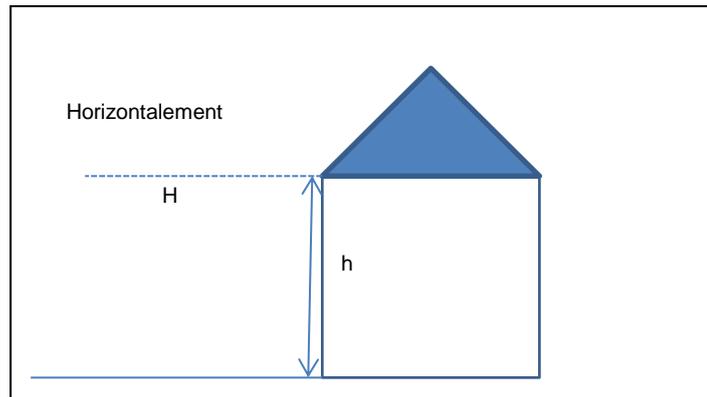
Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement et des contraintes techniques.

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Général.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$H = 0$ ou $H = h/2$ ou 3 m minimum.



Une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes.

En zone Nlp, les constructions seront autorisées à une distance minimale de 3 m.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions à usage d'habitation

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. (Voir annexe 2).

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Autres

Non réglementé.

ARTICLE N.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations existantes n'excédera pas **90 m²**.

Un maximum de 2 annexes est admis, dont l'une ne dépassant pas 60 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Nlp, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 20 m².

ARTICLE N.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Constructions nouvelles à usage d'habitation

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Annexes

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés

hauteur maximale au faîtage	hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	2,5 mètres

Constructions ayant un toit terrasse

hauteur maximale à l'acrotère
4 mètres

Secteur Nlp – parc de loisirs du Polder

En sous-secteur Nlp, la hauteur maximale des constructions au faitage ne devra pas dépasser 3 m. Les toitures seront à 2 pentes.

ARTICLE N.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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 urbains et naturels avoisinants**. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Le respect de cet intérêt s'impose et relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;

- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, abris, remises ..., sans relation esthétique avec le bâtiment principal et / ou réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

En sous-secteur Nlp,

Les constructions devront être édifiés en bois et s'harmoniser avec leur environnement. Les façades et pignons seront de couleur bois ; les toitures seront de couleur ardoise, bois ou vert jardin. Les autres couleurs ne sont pas autorisées. Les matériaux de fortune, les matériaux de remplissage apparents sont interdits pour toutes les constructions.

Les clôtures sur voies seront constituées d'un talus planté ou constituées par un grillage d'un mètre de haut doublé d'une haie vive plantée côté intérieur des propriétés. La hauteur des haies de séparation ne devra pas dépasser 1,8m.

Les espèces invasives sont proscrites. Seront plantées les essences listées en annexe.

En sous-secteur Nv,

Au Curnic, les clôtures seront constituées préférentiellement de :

- haie vive,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m
- de talus de hauteur maximale de 1 m, planté ou non d'essences locales (cf. liste en annexe)
- ...

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

ARTICLE N.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification (cf.liste-annexe).

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT - habitation	
<ul style="list-style-type: none"> - Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES- commerce, entrepôt, bureau, hébergement hôtelier	
<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 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 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS – établissement d'intérêt collectif	
<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface <i>de plancher</i> - 50 % de la surface de plancher - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface de plancher

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

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.

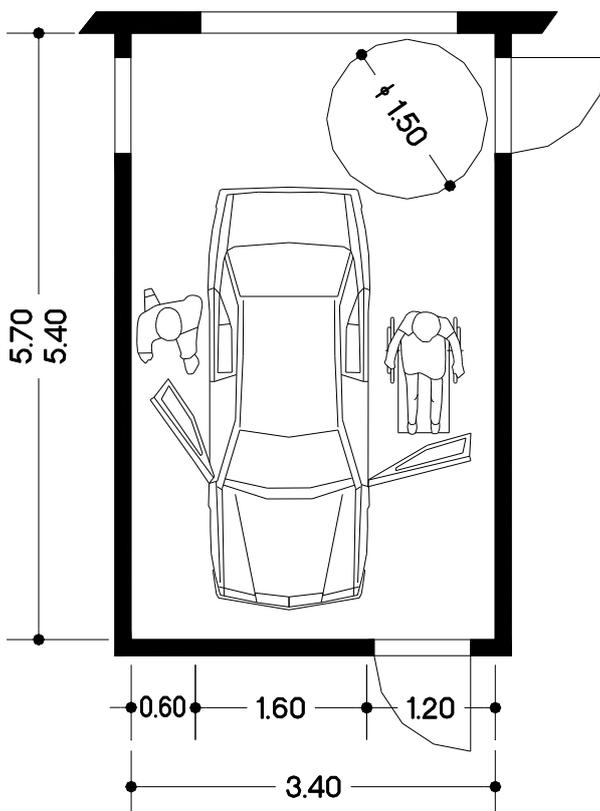
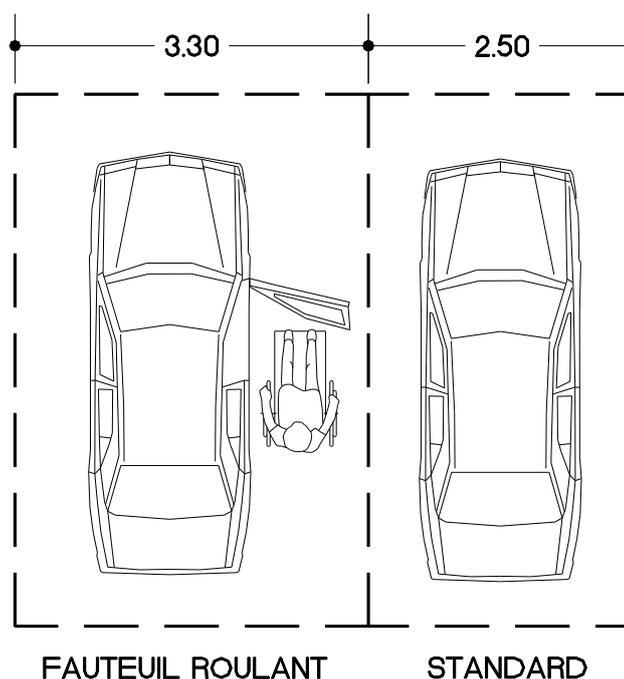
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

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



LISTE DES 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	UTILISATIO N
<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	C H
<i>Daphne mezereum</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Escallonia x iveyji</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Été	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, Été	C M
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseiller</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Été	C H M
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Été	C H M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Été	C H M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	C H M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	C H M I
<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	C H M
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	C H
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	C H M I
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Été	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, Été	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>		CH
<i>Spirea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		CHTM
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	CHMI

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De + 4 mètres</u>			
<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	CBM
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	CBMI
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	CBM
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	CBM
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	CBM
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		CB
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		CBM
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		CHM
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Br jaunes,	CBM

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>		CBTISA
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		CBSA
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		CSA
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		CBSA
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	CBS
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		PBT
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	CBSA
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	CSA
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	CSA
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	CS
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		CBS
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	CS
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	CS
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	CSA
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	CBS
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	CBSA
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	CBSA
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	CBSA

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres</u>			
<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>Tilia sp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A
<u>De 1ème grandeur : 20 mètres et plus</u>			
<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 II

LISTE DES ESSENCES VEGETALES INTERDITES

Espèces invasives - définitions

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales, c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

Invasive avérée : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Invasive potentielle: Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles, et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Prescriptions à respecter

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

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

Liste des espèces à proscrire

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven

- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figs marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis / edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis / x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Séneçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre - *Allium triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David –
leja davidii Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl

- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertrn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC

notice d'accompagnement zones basses du littoral (cf. site internet préfecture 29)