

Commune de Plouvorn



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

### 3a\_Règlement écrit

Projet de révision arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 25 février 2019

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal le : 20 janvier 2020



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
REGLEMENT DES ZONES	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>18</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA ET UB	19
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	27
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	34
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>39</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	40
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>51</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	52
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>62</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	63
<b>ANNEXES</b>	<b>73</b>
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	74
ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	78
ANNEXE 3 : HAIES A POUSSE LENTE	79
ANNEXE 4 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES	80
ANNEXE 5 : LISTE DES COMMERCES DE PROXIMITE	84

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

**Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.**

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 auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits
3. les coupes et abattages d'arbres
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois)
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules
10. les carrières
11. les « Eléments du patrimoine architectural ou naturel à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 6 : implantation 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 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : espaces libres et plantations

Article 13 : performances énergétiques et environnementales

Article 14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

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

## PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

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

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-5 (absence de desserte suffisante, accès), R.111-14-1 (urbanisation dispersée) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants).

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996, les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Finistère ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R111-42 et R111-43 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

---

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

### **I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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

Sur la commune de Plouvorn, 3 types de zones urbaines sont définis :

#### ♦ Zone U à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant 2 secteurs :

- **UA** correspond au centre bourg traditionnel de Plouvorn,
- **UB** couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne à modérée, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

#### ♦ Zone Ui à vocation d'activités économiques, comprenant 3 secteurs :

- **Uia** : secteur d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôt,
- **Uic** : secteur à vocation d'activités commerciales et de services,
- **Uii** : secteur d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt.

#### ♦ Une zone UL à vocation sportive, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif

### **II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

#### - la zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle présente des secteurs :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **1AUii** : secteur d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme ;

Elle présente un secteur :

- **2AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dépend d'une modification et/ou d'une révision du PLU.

### **III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elle est délimitée au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sur la commune de Plouvorn, elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **Aa** : secteur agricole ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions agricoles
- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat
- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique situé en zone agricole

### **IV. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.**

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

Sur la commune de Plouvorn, elle comprend 4 secteurs particuliers :

- **NC** : secteur à vocation d'activités extractives
- **NE** : secteur à vocation d'équipement de loisirs lié à l'hippodrome
- **NL** : secteur à vocation de loisirs
- **NU** : secteur à vocation d'équipement de traitement des eaux usées

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

## **CHEMINEMENTS DOUX**

---

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

## **DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CU)**

---

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la

diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

#### **Article L113-2 du CU :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

### **ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

#### **Article L151-19 du CU :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

#### **Concernant les éléments de patrimoine bâti à préserver :**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant ces éléments doivent respecter au maximum le caractère de l'existant. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

#### **Concernant les cônes visuels à préserver :**

Tout projet qui, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à compromettre un cône visuel de protection sera interdit.

Deux cônes visuels sont ainsi identifiés sur le règlement graphique :

- Un cône visuel de protection de la perspective entre le château de Kéruzoret et la chapelle de Lambader.
- Un cône visuel de protection de la perspective entre le château de Kéruzoret et l'église du bourg.

#### **Article L151-23 du CU :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La commune de Plouvorn a procédé à la mise en cohérence des différents inventaires bocagers, en partenariat avec le Syndicat Mixte de l'Horn.

Ces éléments bocagers sont répertoriés sur le document graphique du PLU. Aussi, des prescriptions sont édictées de manière à assurer leur préservation.

La gestion et l'entretien courant des haies et talus repérés dans le document graphique au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (coupes ou abattages d'arbres) ne sont pas considérés comme destruction à partir du moment où la gestion permet une régénération (naturelle ou par replantation). Elle n'est donc pas soumise à déclaration préalable.

Néanmoins, tous travaux de type arasement ou destruction définitive d'un élément repéré sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Le demande d'arasement sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager ayant un rôle pour préserver et améliorer la qualité de l'eau, les sols, les paysages et la biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations du PADD.

Des mesures compensatoires seront exigées dans le cas d'une non-opposition à la destruction. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et de fonctionnalité (anti-érosion, hydraulique, épuration de l'eau, biologique, agronomique, agricole, production de bois, paysagère et patrimoniale) et typologie (talus nu, haie à plat, talus planté) au moins équivalentes.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire.

#### **OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

---

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### **RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

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

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

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

---

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

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

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

## ZONES HUMIDES

---

Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3. 3.

1. 0 :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du règlement par une trame pouvant concerner différents types de zone (U, AU, A ou N).

Sur les territoires du SAGE Léon-Trégor concernés par un plan de lutte contre les « algues vertes » (Plouvorn concernée), la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des zones humides inventoriées localement et cartographiées sur le document graphique par une trame spécifique, quelle que soit la superficie détruite, est interdite, sauf dans les cas suivants :

- la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
- travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
- la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

## RISQUES NATURELS

---

### Risque sismiques :

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur de l'existant, pour les bâtiments de catégorie 3 et 4. Elles sont obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie 5 (article R563-5 du code de

l'environnement).

#### **Risque de remontées de nappes :**

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

#### **CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**

---

La commune de Plouvorn est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère. Des secteurs affectés par le bruit et des prescriptions d'isolement applicables dans ces secteurs sont définies de part et d'autre de la RD 69 en catégorie 3 et 4 sur le territoire.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments à proximité de cette voie, des prescriptions d'isolement acoustiques devront être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés dans le cadre des contrats de construction.

#### **LEXIQUE**

---

##### **Abri de jardin**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

##### **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.

##### **Annexe**

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

##### **Affouillement ou exhaussement**

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

##### **Attique**

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

##### **Changement de destination**

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux

#### **Les neuf destinations des constructions identifiées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme :**

##### **- Constructions destinées à l'habitation**

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les

logements de gardien et les logements de fonction.

**- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

**- Constructions destinées aux bureaux**

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, ...)

**- Constructions destinées aux commerces**

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

- Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique, le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après, constitue un commerce de détail.
- e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

**- Constructions destinées à l'artisanat**

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

**- Constructions destinées à l'industrie**

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

**- Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

**- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt**

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

**- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

**Activités d'artisanat commercial assimilées à du commerce**

Nature d'activités	groupe ou code NAF
Charcuterie : commerce de détail	10.13B
Activités de production en boulangerie, pâtisserie, biscuits, crêpes, confiseries, chocolaterie... avec commerce de détail	10.7 10.8
Services des traiteurs : activité de vente au détail	56.21Z
Réparation d'ordinateurs, équipements périphériques et équipements de communication	95.1
Réparation de produits électroniques grand public	95.21Z
Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin	95.22Z

Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	95.23Z, 15.1 15.2
Réparation de meubles et d'équipements du foyer	95.24Z
Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	95.25Z, 32.1
Création, réparation d'autres biens personnels et domestiques	95.29Z, 74.1

#### Activités de services assimilées à du commerce

Nature d'activités	groupe ou code NAF
Blanchisserie-teinturerie de détail	96.01B
Coiffure	96.02A
Soins de beauté	96.02B
Entretien corporel	96.04Z
Location de vidéocassettes et disques vidéo	77.22Z
Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	77.29Z

#### Activités de service

Dans la nomenclature de l'INSEE une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client.

Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

On peut distinguer les services marchands (transports, commerce, services aux entreprises, services aux particuliers, activités immobilières et financières) des services non marchands (éducation, santé, action sociale, administration, ...).

#### Clôtures

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites. Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques. Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

**Débit de fuite** : Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

**Dispositifs de production d'énergie renouvelable** : Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

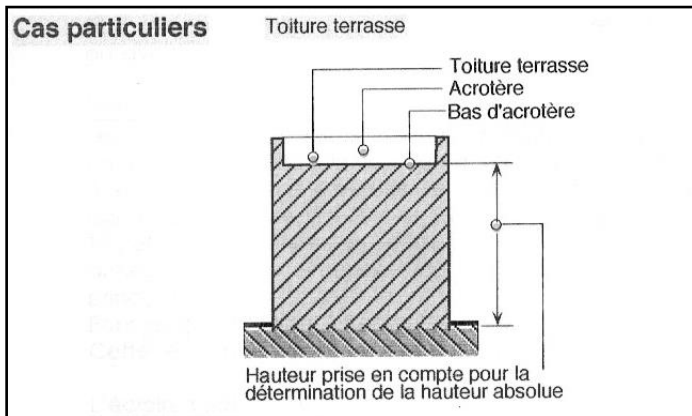
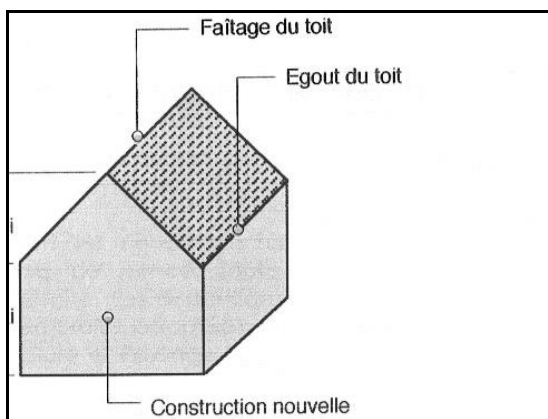
**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Faîte** : sommet d'une construction

#### Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 9 des différentes zones, 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).

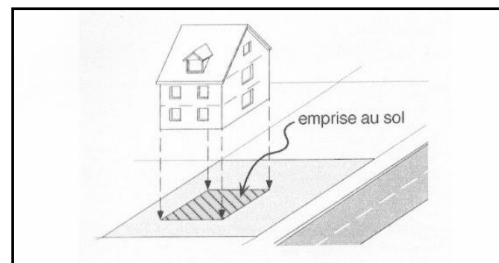
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

**Cas général**

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus, à l'exception des débords de toiture, balcons, auvents, etc...

**Extension :**

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

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

**Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite séparative arrière ou de fond de parcelle n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

**Mutualisation des places de stationnement :**

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

**Pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Ruine :**

Est considérée comme une ruine toute construction dont les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, planchers) sont en majeure partie détruits ou dans un état tels qu'ils nécessitent une reconstruction. Toutefois, le caractère inhabité de la construction, quel qu'en soit la durée, n'a pas d'incidence sur la qualification de ruine.

**Soutènement**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

**Surface de vente**

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

**Surface de plancher**

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.

**Surface imperméable :**

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation, ...

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

**Surface perméable :**

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux, ...

**Voies et emprises publiques (articles 5 des zones)**

**Voies :** il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

**Unité foncière**

Une unité foncière ou un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un

ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**Toiture terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

**Toiture végétalisée**

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA ET UB

Cette zone U (UA et UB) est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

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

- Le secteur **UA** correspond au centre bourg traditionnel de Plouvorn,
- Le secteur **UB** couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne à modérée, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA-UB.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 5 mètres d'un cours d'eau naturel,

En dehors du périmètre de diversité commerciale figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits la création de commerces dont la liste figure en annexe du présent règlement.

#### Article UA-UB.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

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

L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**Les constructions à vocation commerciale**, quelle que soit leur surface de vente dans le périmètre de diversité commerciale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie.

Les secteurs UA et UB bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

### **Article UA-UB.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, 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 du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station-service, ...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

### **Article UA-UB.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **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.

#### **2. Eaux pluviales**

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au

libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

### 3. Eaux usées

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

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

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

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de lampes à économie d'énergie.

## Article UA-UB.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

1. **En secteur UA :**
  - Entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, pour les 2/3 du volume de la construction.
2. **En secteur UB :**
  - Entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, pour les 2/3 du volume de la construction.
3. **Toutefois pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :**
  - pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2),
  - pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
  - pour les annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
  - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
  - ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

#### 4. Pour l'ensemble des secteurs UA et UB :

L'implantation en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou d'unité d'aspect.

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.  
Les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum qui sera étudiée dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'urbanisme.

## **Article UA-UB.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur UA, les constructions devront s'implanter :**

- soit sur deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

### **2. En secteur UB, les constructions devront s'implanter :**

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle doit être maintenu.

### **3. Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour :**

- **les constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage** : une implantation entre 0 et 3 mètres des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) est possible.
- l'extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité avec la construction existante.
- la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : dans ce cas, les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

### **4. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :**

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UA-UB.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

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 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Article UA-UB.8 : emprise au sol des constructions**

Article non règlementé.

### **Article UA-UB.9 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est fixé comme suit :

Secteur	Toitures 2 pentes ou 4 pentes		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (> 12%)
	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	Faîtage
<b>UA</b>	7 m	12 m	9 m	9 m
<b>UB</b>	6,5 m	9,50 m	8 m	8 m
<b>Annexes en zones UA et UB</b>	3,5 m	5.5 m	4 m	4 m

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

#### **« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ». Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article UA-UB.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié. (Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **Sur l'ensemble des secteurs UA et UB:**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures 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 devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

#### **Toute référence à une architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

### **3. Clôtures**

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

#### **3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>UA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,60 m au-dessus du niveau de la rue.</li> </ul>
<b>UB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les dispositifs à claire-voie (hauteur maximale : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences à pousse lente (cf. annexe), pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m).</li> </ul>

### **3.2. Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc.)

### **Article UA-UB.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements.

Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Les aires de stationnement en plein air peuvent être fractionnées en plusieurs unités à l'aide de dispositifs végétaux et doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction ou à l'installation en toute sécurité. Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> elles doivent être fractionnées. Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

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

#### **Celles-ci ne s'appliquent pas pour le secteur UA.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

### **Article UA-UB.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

importance.

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

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

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

#### **Espaces libres et obligations de planter**

Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe du présent règlement.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

#### **Article UA-UB.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

#### **Article UA-UB.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone **Ui** est une zone regroupant les activités économiques dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle comprend des secteurs :

**Uia** : secteur d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôt,

**Uic** : secteur d'activités commerciales et de bureaux,

**Uii** : secteur d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt,

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

##### Dans tous les secteurs :

- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 5 mètres d'un cours d'eau naturel,

##### En outre, dans le secteur Uia :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, agricole et de commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.

##### Dans le secteur Uic :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, artisanale et agricole,

##### Dans le secteur Uii :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à destination agricole, de bureau et commerciale, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.

#### Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les extensions des constructions existantes, autorisées ou non dans la zone, ainsi que leurs annexes

##### Dans le secteur Uia :

- Les constructions à usage artisanal, de bureaux et d'entrepôt,

- Les extensions des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination non listée ci-dessus,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.

**Dans le secteur Uic :**

- Les nouvelles constructions ainsi que le changement de destination à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureaux.

**Dans le secteur Uii :**

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.

---

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps pour les voies de desserte et d'au moins 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants ; cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 69, RD 19 et RD 75.

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

Hors agglomération, 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 du 25 mai 1984).

## **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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.

### **2. Eaux pluviales**

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

### **3. Eaux usées**

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

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

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**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

## **Article Ui.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée :

- 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 et extensions des constructions existantes.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

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

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

## **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H / 2 > 3$  m).

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver pour des raisons de sécurité.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

### Article Ui.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

### Article Ui.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article Ui.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est fixé comme suit :

Secteur	Toitures 2 pentes		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	A l'égout	Faîtage	Acrotère	Faîtage
Uia	7 m	11 m	7 m	8 m
Uic	3.5 m	8 m	5 m	7 m
Uii	-	12 m	12 m	12 m

#### En secteur Uii :

Toutefois, cette hauteur pourrait atteindre 15 mètres pour une partie de la construction à condition que cette partie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction ; les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

### Article Ui.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

#### 1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié. (Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

#### 2. Généralités

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

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

Le respect de cet intérêt relève 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, qu'il soit naturel ou urbain ;
- 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

#### **Clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul**

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Dans la mesure du possible les clôtures naturelles existantes seront conservées.

Elles seront constituées de préférence :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage,
- d'un mur maçonné.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en maçonneries destinées à être enduites le seront sur toutes les faces.

### **4. Les constructions légères :**

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

Les abris de jardin d'aspect métallique sont interdits.

## **Article Ui.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

## **Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement tel que défini à l'article UI.6

pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

### **Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

### **Article Ui.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les installations, constructions à vocation sportive, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et agricole.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules, la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 5 mètres d'un cours d'eau naturel,

#### Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités et devront, en dernier lieu être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

### SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, 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 du 25 mai 1984).

## **Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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.

### **2. Eaux pluviales**

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

### **3. Eaux usées**

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

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

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.

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

#### **Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

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

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

#### **Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

#### **Article UL.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

## Article UL.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article UL.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 12 m.**

## Article UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique.

(Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

### 2. Généralités

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

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

### 3. Clôtures :

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

#### Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Un grillage pouvant être doublé de végétaux,
- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### Les clôtures sur limites séparatives :

Dans la mesure du possible les clôtures naturelles existantes seront conservées.

Elles seront constituées de préférence :

- **de haies vives composées d'arbustes en mélange**, éventuellement doublées d'un grillage,
- d'un mur maçonné.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

### **Article UL.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

### **Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager compatible avec l'activité,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et compatible avec l'activité,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

### **Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

### **Article UL.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. 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
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu
- **1AUii** : secteur d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt,

La zone 2AU comporte le secteur suivant :

- **2AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

---

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. Dans l'ensemble des secteurs 1AUb sont interdits :**

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à destination commerciale, en dehors du périmètre de diversité commerciale.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants
- Les nouvelles constructions situées à moins de 5 mètres d'un cours d'eau naturel,

En dehors du périmètre de diversité commerciale figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les commerces dont la liste figure en annexe du présent règlement.

**2. En secteur 1AUii sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à destination agricole, de bureau et commerciale, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUii2.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 5 mètres d'un cours d'eau naturel,

**Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) 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 :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

## 2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.14 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans le secteur 1AUb** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en secteur UB existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'aménagement global de la zone :

- l'extension des constructions existantes,
- la restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines,
- la construction de dépendances.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les secteurs à vocation d'habitat délimités sur le règlement graphique.

**Un taux minimum de 20 % de Logements Locatifs Aidés (LLA) devra être respecté.**

**3. Dans le secteur 1AUii** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone Uii, à savoir :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et services assimilés à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'elles contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.
- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## 4. Dispositions applicables au secteur 2AUb :

Le secteur 2AUb peut devenir constructible après modification du PLU ; à cette occasion, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à ce secteur seront définis.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en secteur 2AUb sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- L'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

---

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, 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 du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiées par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station-service, ...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

**Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel****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.

**2. Eaux pluviales**

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Une étude préalable vérifiant l'aptitude des sols à l'infiltration des ruissellements des eaux pluviales sera demandée pour autoriser toute construction.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

### 3. Eaux usées

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

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

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 et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

## Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

**En dehors des marges de recul ou des alignements à respecter, prévus au plan**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est :

### 1. En secteurs 1AUb :

**Les constructions devront s'implanter entre 0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**Toutefois**, un retrait différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2),
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des sas d'entrée, ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

### 2. Secteur 1AUii :

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

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée :

- 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 et extensions des constructions existantes.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUii. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

### **3. Pour tous secteurs :**

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

### **4. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :**

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

## **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Pour le secteur 1AUb :**

- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle doit être maintenu.
- **Pour les constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieures à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins 4 mètres au faitage**, une implantation entre 0 et 3 mètres des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) est possible.

### **2. Pour le secteur 1AUi :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée :

- 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 et extensions des constructions existantes.

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

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

### **3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :**

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

## **Article AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

### **1. Pour le secteur 1AUb :**

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.

### **2. Pour la zone 1AUi :**

Non réglementé.

## **Article AU.8 : emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article AU.9 : hauteur maximale des constructions**

### **1. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est fixé comme suit :

Secteur	Toitures 2 pentes ou 4 pentes		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	Faîtage
<b>1AUb</b>	6,5 m	9,5 m	8 m	8 m
<b>Annexes en secteur 1AUb</b>	3,5 m	5,5 m	4 m	4 m
<b>1AUii</b>	-	12 m	12 m	12 m

**En secteur 1AUii :**

Toutefois cette hauteur pourrait atteindre 15 mètres pour une partie de la construction à condition que cette partie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction ; les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

**Pour tous secteurs :**

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **Article AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour le secteur 1AUb :**

#### **1.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

(Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

#### **1.2. Généralités**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **Sur l'ensemble des secteurs 1AUb :**

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures 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 :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 1.3. Clôtures

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

#### 1.3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les dispositifs à claire-voie (hauteur maximale : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences à pousse lente (cf. annexe), pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m).</li> </ul>

#### 1.3.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

## 2. Pour le secteur 1AUii :

### 2.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

### 2.2. Généralités

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

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

Le respect de cet intérêt relève 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, qu'il soit naturel ou urbain ;

- 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **2.3. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

#### **Clôtures sur voie**

Au sein d'une même zone 1AUii, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange (cf. Annexe sur les essences).

#### **Clôtures en limites séparatives**

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange (cf. Annexe sur les essences), éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

### **Article AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

Les principes de stationnement figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

### **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **Pour le secteur 1AUb :**

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

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

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

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Pour la zone 1AUii :**

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article AU.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Plouvorn, elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **Aa** : secteur agricole ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions agricoles,
- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat,
- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique situé en zone agricole.

---

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. Sont interdites, en zone A à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :**

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
- Les changements de destination du bâti, excepté ceux autorisés à l'article A2
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les aires de jeux et parcs d'attraction.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 10 mètres d'un cours d'eau naturel.

**2. Sont interdits, dans le secteur Aa :** l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.

**3. Sont interdits, dans le secteur Ah :** les constructions et installations non autorisées à l'article A2.

**4. Sont interdits, dans le secteur Ai :** les constructions et installations non autorisées à l'article A2.

**5. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits** toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des zones humides, quelle que soit la superficie détruite, excepté pour les cas prévus à l'article A2.

**Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et notamment :**

- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les activités de diversifications telles que définies à l'article L.311-1 du Code rural, qui sont autorisées à se développer par constructions nouvelles.
- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexes et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation ; ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient :
  - édifiées en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation
  - d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup>
  - limitées à 2 par exploitation.
- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant un logement de fonction et à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup>. La construction devra être située à moins de 20 m de la construction principale existante.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions de bâtiments à vocation énergétique, dont l'approvisionnement est majoritairement assuré par les matières premières agricoles issues de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **3. Peuvent également être autorisées pour les constructions non liées à la vocation de la zone :**

- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extensions).
  - Les annexes, sous réserve qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
  - La superficie des bassins des piscines non couvertes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.
- La rénovation, sans changement de destination, des annexes ou dépendances existantes.

### **4. Dans le secteur Ah, sont admis :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extensions).
- Les annexes, sous réserve qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie des bassins des piscines non couvertes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.

### **5. Dans le secteur Ai, sont admis :**

- Les constructions à vocation d'activités,
- Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux et de services ainsi que leurs extensions et leurs annexes,
- Les extensions des activités existantes, dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol des

- constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions existantes, uniquement pour les usages cités ci-dessus,
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur,
- Les logements de fonction pour une obligation de surveillance et de gardiennage à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement de l'aménagement du secteur,
  - qu'ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en secteur Ai et sous réserve que le projet ne compromettent pas la bonne intégration paysagère du projet,
  - qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
  - le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

#### **6. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :

- la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
- travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
- la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès 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 ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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).

## **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

### **2. Eaux pluviales**

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sera imposée pour pouvoir autoriser toute nouvelle construction.

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 le SPANC.

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 soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

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

## **Article A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques**

### **1. Par rapport aux routes départementales :**

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m pour la RD 69,
- 25 m pour la RD 19,
- 15 m pour la RD 75,

Les marges de recul relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole :
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

## **2. Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

## **3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

## **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> respectent les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

### **Article A.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article A.8 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article A.9 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Pour les constructions et installations à usage agricole :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2. Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est fixé comme suit :

Destination	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	Faîtage
<b>Habitation</b>	4 m	8 m	6.5 m	7 m
<b>Annexes</b>	-	4 m	4 m	4 m

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante pourra être différente des règles énoncées ci-dessus, mais devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.

#### **3. Pour les constructions à usage d'activités classées en Ai :**

La hauteur des constructions nouvelles sera, dans tous les cas, inférieure à celle des constructions existantes à proximité. La hauteur des extensions sera dans tous les cas inférieure à celle du bâtiment principal qu'elles étendent.

### **Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

(Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

#### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

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

### **3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

#### **Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les

méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **4. Clôtures**

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

#### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteur	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (cf. annexe) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Dispositif à claire-voie, sous réserve que les parties ajourées représentent un minimum de 30% des surfaces du dispositif.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

#### **Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

#### **5. Cas des exhaussements en secteur Ai :**

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres sont interdits.

### **Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur

localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Au niveau du secteur Ai du Moulin de Lanorgant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée par :

- La réduction des emprises des voies de circulation et des stationnements,
- L'utilisation de matériaux perméables et non polluants.

### **Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

### **Article A.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **NC** : secteur à vocation d'activités extractives
- **NE** : secteur à vocation d'équipement de loisirs lié à l'hippodrome
- **NL** : secteur à vocation de loisirs
- **NU** : secteur à vocation d'équipement de traitement des eaux usées

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

##### 1. Sont interdits dans toutes zones N, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N.2

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les parcs d'attraction, excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les nouvelles constructions situées à moins de 10 mètres d'un cours d'eau naturel,

##### 2. Sont interdits, dans le secteur Nc : les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

##### 3. Sont interdits, dans le secteur NE : les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

##### 4. Sont interdits, dans le secteur NL : les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

##### 5. Sont interdits, dans le secteur NU : les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

**6. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits** toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des zones humides, quelle que soit la superficie détruite, excepté pour les cas prévus à l'article 2.

## Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 1. En secteur N :

Sont admis, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

#### 1.1. Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs.

#### 1.2. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### 1.3. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

#### 1.4. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

#### 1.5. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :
  - la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
  - les travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
  - la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
  - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
  - l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
  - l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
  - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

#### 1.6. Certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale, sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**Sous les réserves précitées, sont admis les aménagements suivants :**

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extensions).
  - Les annexes, sous réserve qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
  - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.
- La rénovation, sans changement de destination, des annexes ou dépendances existantes.

**2. Dans le secteur NC, sont admis :**

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations liées à cette activité, dans le cadre des possibilités établies par l'arrêté préfectoral.
- Les aires de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaire au fonctionnement des établissements admis dans le secteur NC,
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition que :
  - Ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement du secteur,
  - Ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone NC
- Le stockage de déchets inertes et le stockage des matériaux de voiries en vue de leur valorisation.

**3. Dans le secteur NE, sont admis :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires aux activités de l'hippodrome telles que les tribunes, box, club house...
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées au fonctionnement de l'hippodrome,
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans le secteur NE.

**4. Dans le secteur NL, sont admis :**

- L'extension des constructions existantes, liées aux besoins des activités de sport et de loisirs, dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions légères, liées aux besoins des activités de sport et de loisirs, sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les aires de stationnement et aires de camping-cars liées à la fréquentation du site, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement,
- Les cheminements piétonniers et cyclables ainsi que les objets mobiliers liés à la fréquentation du plan d'eau,
- Les installations sportives lorsque leur localisation est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public,
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans le secteur NL.

**4. Dans le secteur NU, sont admis :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au traitement des eaux usées,
- Les aires de stationnement liées au fonctionnement du secteur NU,
- Les exhaussements et affouillement du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans le secteur NU.

---

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès 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 ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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).

**Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel****1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

**2. Eaux pluviales**

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

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

**3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sera imposée pour pouvoir autoriser toute nouvelle construction.

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 le SPANC.

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 soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

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

### **Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

#### **1. Par rapport aux routes départementales :**

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m pour la RD 69,
- 25 m pour la RD 19
- 15 m pour la RD 75

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole :
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

#### **2. Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

#### **3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,

- châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

### Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> respectent les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

### Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

### Article N.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article N.9 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est fixé comme suit :

secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	Faîtage
<b>N - habitations</b>	4 m	8 m	6.5 m	7 m
<b>Annexes aux habitations</b>	-	4 m	4 m	4 m
<b>NC</b>	Non réglementé			
<b>NE</b>	Non réglementé			
<b>NL</b>	4 m	8 m		
<b>NU</b>	Non réglementé			

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante pourra être différente des règles énoncées ci-dessus, mais devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.

## **Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il sera exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique) et à proximité de la structure bocagère arasée (même commune).

(Voir TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES / ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE)

### **2. Généralités**

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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- souches de cheminées maçonnées
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

2.6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

### **3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

#### **Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### 4. Clôtures

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

##### 4.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (cf. annexe) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Dispositif à claire-voie, sous réserve que les parties ajourées représentent un minimum de 30% des surfaces du dispositif.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

##### 4.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

##### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

#### Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

#### Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article N.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
Construction à usage d'habitation collective	1 place de stationnement par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec minimum une place par logement pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements
Construction à usage d'habitation individuelle	2 places de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction
Résidences communautaires	1 place de stationnement par logement ou chambre créée
<b>ACTIVITÉS</b>	
Activités industrielles ou artisanales	1 place de stationnement par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Commerces de moins de 1000 m <sup>2</sup> (ventes et réserves), bureaux, activités libérales	1 place de stationnements par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces de plus de 1000 m <sup>2</sup> (ventes et réserves)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
Restaurant	1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public
Hôtels	1 place de stationnement pour 2 chambres
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
Etablissement d'enseignement	3 places de stationnement par classe
Etablissements hospitaliers et clinique	1 place de stationnement pour 6 lits créés
Équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacles, loisirs	Équipements de capacité d'accueil ≤ 1500 personnes : 1 place de stationnement par unité de 5 personnes accueillies Équipements de capacité d'accueil > 1500 personnes : 1 emplacement par unité de 10 personnes accueillies pour les 1500 premières
Construction ou établissement non prévu ci-dessus	le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

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

Il convient de compter :

- **25 m<sup>2</sup> 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),
- **1 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des deux roues dans le cadre de construction à usage d'habitation collective.**

#### **Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### **Article L.151-32 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

#### **Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Article L.151-34 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article L.151-35 du Code de l'Urbanisme**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

## 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 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

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.

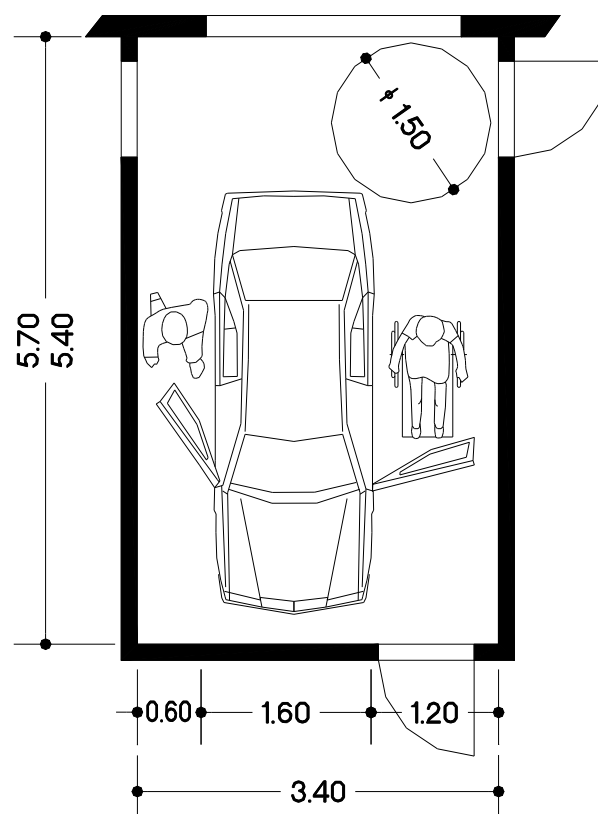
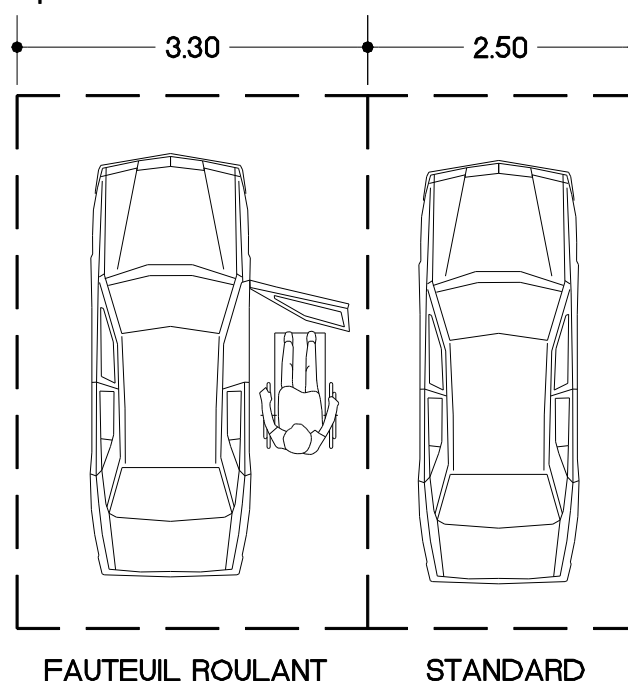
### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### NEUFS

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

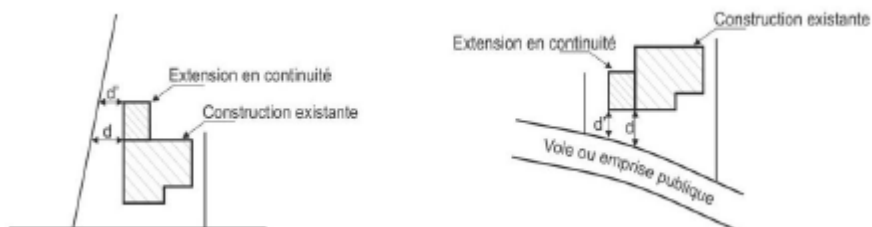
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



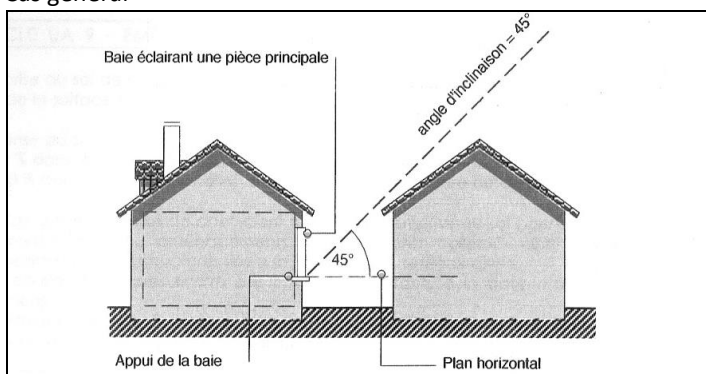
## ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 5)

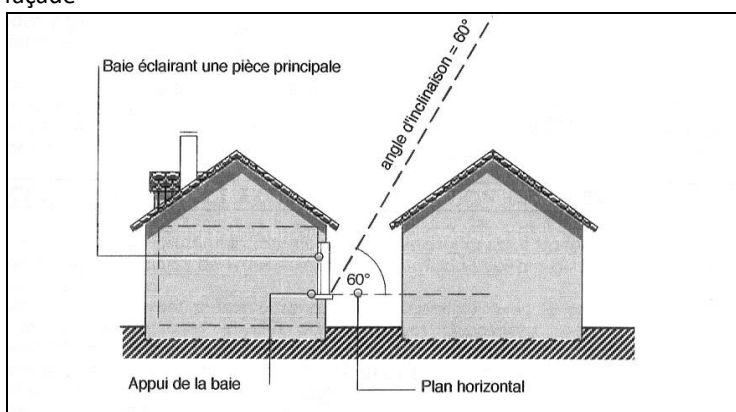


### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 7)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



## ANNEXE 3 : HAIES A POUSSE LENTE

Source : article du Ouest-France, 30 novembre 2008, Denis Pépin



*Ce lilas à petites feuilles est mieux adapté aux petits jardins et produit moins de taille et moins de déchets verts.*

Espèce	Feuillage	Croissance	Distance de plantation	Epoque de taille
<a href="#">Hibiscus syriacus</a>	caduc	moyenne	60 cm	mars
<a href="#">Buis</a>	persistant	lente	40 cm	juin
Charmille	caduc	moyenne	60 cm	juillet-août
<a href="#">Photinia</a>	persistant	rapide	80 à 120 cm	nettoyage au printemps
<a href="#">Aubépine</a>	caduc	moyenne	30 cm	juin-août
<a href="#">Cyprès</a>	persistant	rapide	60 à 80 cm	mai-juin
<a href="#">Pyracantha</a>	persistant	rapide	50 à 60 cm	nettoyage au printemps; avril et août
<a href="#">Fusain</a>	persistant	lente	50 cm	juillet
<a href="#">Cotoneaster</a>	persistant ou caduc	moyenne	50 à 60 cm	nettoyage au printemps
<a href="#">Troène</a>	semi-persistant	rapide	40 cm	mai et août
<a href="#">Laurier cerise</a>	persistant	rapide	60 à 80 cm	juin-juillet
Forsythia	caduc	rapide	80 à 120 cm	rabattre les rameaux après floraison
If	persistant	lente	60 à 80 cm	juin-juillet

<http://www.gerbeau.com/jardin/jardins/pour-haie-plantation.php>

### Des arbustes persistants raisonnables.

Redécouvrez le laurier tin, en fleurs tout le printemps, l'Oranger du Mexique, une petite merveille, parfait en sol bien drainé, les osmanthes burkwoodii et hétérophyllus, délicieusement parfumées en avril et en septembre, le pittosporum tobira. Le buis toujours vert, le houx, l'if feront des haies taillées impeccables. De plus, ils attirent les insectes auxiliaires mieux que leurs confrères.

Parmi les houx, les variétés comme pyramidalis, meserveae, crenata forment des haies denses et trapues. Pour stimuler leur vigueur, offrez leur un épais paillis de compost recouvert d'un manteau de feuilles mortes. Comme en forêt, tout simplement.

### Des caducs trapus et compacts.

Les pépiniéristes sélectionnent maintenant des variétés compactes, trapues, à croissance modérée, mieux adaptées aux petits jardins. Parmi elles : lilas à petites feuilles, en fleurs deux fois l'an et haut de 2 m, Viorne obier compacte, si belle en fleurs et en robe d'automne ornée de perles rouges (2 m), Weigelia compact, fleuri au cœur du printemps, Forsythia Week End et Mêlée d'or, compacts, et tant d'autres.

## **ANNEXE 4 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES**

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21<sup>e</sup> siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

### **Des impacts écologiques**

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

### **Des impacts économiques**

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

### **La question des déchets verts**

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

**Zones U et AU**

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuya	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T. orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

**Remarques :**

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochin*).

**Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

**Prescriptions générales :**

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

**Zones A et N****Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

**Essences associées**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

**ANNEXE 5 : LISTE DES COMMERCES DE PROXIMITE****Groupes d'activités soumises aux orientations du présent règlement  
(Code N.A.F., révision 2)**

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés.
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasin multi-commerces
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerce de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisé divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
10.71B	Cuisson de produits de boulangerie
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D	Pâtisserie
96.02A	Coiffure