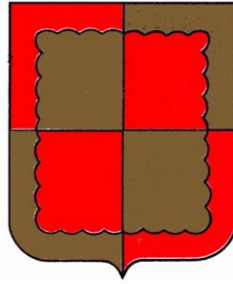


**PLUVIGNER**



**COMMUNE DE PLUVIGNER**  
**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**4. REGLEMENT ECRIT**

**Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU**  
**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 26 Septembre 2019**  
**Le maire,**



## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>- 4 -</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	- 5 -
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	- 5 -
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	- 6 -
4. ADAPTATIONS MINEURES .....	- 7 -
5. DEROGATIONS .....	- 7 -
6. DEFINITIONS.....	- 7 -
7. ELEMENTS DE PAYSAGE OU DE PATRIMOINE A PRESERVER.....	- 10 -
8. OUVRAGES SPECIFIQUES .....	- 10 -
9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	- 10 -
10. ESPACES BOISES .....	- 11 -
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....	- 11 -
12. CLOTURES.....	- 11 -
13. PERMIS DE DEMOLIR.....	- 12 -
14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT .....	- 12 -
15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	- 12 -
 <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	 <b>- 13 -</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua, Ub ET Uc.....	- 14 -
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI .....	- 24 -
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui .....	- 32 -
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Us.....	- 39 -
 <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	 <b>- 45 -</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU.....	- 46 -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU.....	- 61 -
 <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES..</b>	 <b>- 65 -</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....	- 66 -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah .....	- 78 -

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... - 87 -**  
**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ..... - 88 -**

**ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT ..... - 98 -**

**ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU PLU AU TITRE DE  
L'ALINEA III – 2° DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME ..... - 102 -**

**ANNEXE 3 : ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES  
PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS ..... - 104 -**

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

**a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent** aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

**b. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat » ;
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- les dispositions du Code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé ;
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**c. 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 ;

- de la délibération en date du 06 novembre 2014 instituant la taxe d'aménagement.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

#### b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1 AU immédiatement constructibles ;
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme pour être constructibles.

#### c. Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

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

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

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

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

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

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

### **4. ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

### **5. DEROGATIONS**

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 ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- l'accessibilité des personnes handicapées.

### **6. DEFINITIONS**

- **Acrotère**

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

- **Affouillement de sol**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et sa profondeur excède 2 m.

- **Alignement**

C'est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

- **Annexes**

Sont considérées comme tels les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Au regard de l'article 80 de la loi Macron, constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

- **Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial**

Ancien bâtiment à la valeur patrimoniale et historique reconnu dont les murs porteurs sont constitués de pierre locale et les toitures à deux pentes sont principalement constituées d'ardoises ou plus rarement de chaume. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures. Leur restauration est soumise au strict respect de leurs caractéristiques originelles.

- **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Égout du toit**

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

- **Emprise au sol**

C'est la projection verticale sur le sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Emprises publiques**

Il s'agit des espaces publics tels les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

- **Equipements d'intérêt collectif**

Cela désigne « l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin » (Mémento « Plan d'occupation des sols-règlement », BO du ministère de l'équipement, juillet 1999). L'arrêt du Conseil d'Etat du 13 février 2013 précise qu'un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ; qu'il peut être géré par une personne publique ou privée ; que son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

- **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et sa hauteur excède 2 m.



- **Faîtage**

Sommet d'une construction.

- **Habitation légère de loisir**

« Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir » (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme).

- **Hauteur maximale**

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

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

- **Limites séparatives**

Elles désignent l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture et/ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elles ont pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

- **Marge de recul**

C'est la distance séparant la construction des emprises ou des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

- **Réhabilitation ou restauration**

Action de remettre en état, de réparer un bâtiment sans pour autant le transformer.

- **Rénovation**

Action de remettre à neuf un bâtiment par de profondes transformations.

- **Ruine**

Bâtiment dont l'essentiel des murs porteurs n'est plus debout et qui ne peut donc plus être restauré.

- **Surface de plancher**

C'est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces définies par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Terrain naturel**

Niveau du sol dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

- **Toiture**

Pour être considérée comme une toiture à pente, la pente d'une toiture doit être supérieure à 15%.

- **Voies**

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

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

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

- **Unité foncière**

C'est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## **7. ELEMENTS DE PAYSAGE OU DE PATRIMOINE A PRESERVER**

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

## **8. OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

- articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L. 531-14 et R. 523-1 à R. 523-14 du Code du Patrimoine ;
- article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- article L. 122-1 du code de l'environnement ;

- article L. 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

## 10. ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux visés par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 hectares d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## 11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## 12. CLOTURES

Sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération DEL 2013\_06\_32 du conseil municipal en date du 19 septembre 2013, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification de toute clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

### **13. PERMIS DE DEMOLIR**

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme et de la délibération DEL 2013\_06\_31 du conseil municipal en date du 19 septembre 2013, le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune.

### **14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

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

### **15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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

Elle ne s'applique pas :

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

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

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UB ET UC

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est consacrée majoritairement à l'habitat mais accueille également des équipements publics et d'intérêt collectif, des commerces, des services et des activités artisanales et industrielles.

Afin de tenir compte des spécificités des zones urbaines du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

- **Ua** : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, elle couvre la partie la plus centrale du bourg de Pluvigner caractérisée par une très forte densité du bâti, une hauteur importante des bâtiments et une implantation généralement en front de parcelle et en ordre continu ;
- **Ub** : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, elle correspond aux extensions du centre historique où se côtoient dans une densité moyenne à forte et en ordre discontinu, habitat, équipements publics, activités commerciales et services ;
- **Uc** : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat spécifique au village de Bieuzy-Lanvaux où la densité est faible à moyenne.

### Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);

Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt ;

L'ouverture de carrières et de mines ;

Les installations et travaux divers soumis à autorisation :

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf en « garage mort » dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;

Les abris de jardin d'une surface de plancher supérieure à 15 m<sup>2</sup> ;

Le changement de destination des commerces et des services situés en rez-de-chaussée pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (cf. le règlement graphique).

## **Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 1. En tous secteurs sont autorisés :

Tous les secteurs U faisant l'objet 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 se réaliser par tranches successives si tant est que chaque tranche ne porte pas préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

Les constructions, aménagements et installations ne seront autorisés que si elles respectent les dispositions définies par les articles U 3 à U 16 ci-après et les principes d'aménagement contenus dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances.

La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les dix ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui leur sont nécessaires et pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Les démolitions de bâtiments sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

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

Les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.

### 2. En secteurs Ua et Ub :

Conformément aux objectifs énoncés dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3 du présent dossier de PLU) et en application de l'article L. 151-1-5 du Code de

L'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur toutes les zones identifiées comme espaces urbanisables interstitiels dans le tissu urbain existant en zone agglomérée (cf. illustrations cartographiques du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »). Ainsi sur tous ces espaces, au-delà de sept logements créés, au moins 25% du total des logements devront être des logements locatifs aidés.

### **Article U 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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

#### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic on privilégiera la mutualisation des accès entre propriétés.

### **Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques



suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence d'un tel réseau, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pourra être admise. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation calculé à la parcelle :

Secteurs	Coefficient d'imperméabilisation
Ua	0.70
Ub	0.50
Uc	0.30

### 4. Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales ou de téléphone non destinés à desservir une

construction ou une installation soit autorisée, soit existante et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

#### ~~Article U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~

#### **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques comme en retrait.

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

#### **Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et annexes pourront être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

#### **Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article U 9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
9 m	12 m	9 m

Toutefois 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 faîtage avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

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.

### 3. Toitures :

Pour les volumes principaux les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Ces toitures seront constituées d'un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

### 4. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Le bardage des pignons et façades en bois ou PVC de même couleur que lesdites façades est autorisé pour permettre une amélioration des performances énergétiques de la construction.

Les bardages de pignons en ardoises sont uniquement autorisés sur la pointe des pignons.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

### 5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**Les clôtures sur voies** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs bahuts en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

- Grillage discret d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

**Les clôtures en limites séparatives** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus plantés ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Clôtures en bois ou murs en pierre d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ainsi que les murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

#### 6. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, 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.

A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **Article U 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les aires de jeux de quartier doivent être paysagées et s'inscrire dans le projet urbain.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

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

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

#### **~~Article U 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~**

#### **Article U 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article U 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones UI sont destinées à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le sport et les loisirs ; elles ne peuvent recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 ou non directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées par cet article du présent règlement ;

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;

L'ouverture de carrières et de mines ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;

Les installations et travaux divers soumis à autorisation :

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations, équipements et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs et des activités culturelles ou éducatives existantes ou projetées sur la zone ;

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances ;

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (infrastructures et mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que



certaines ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, poste de relevage, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas ;

Les constructions à usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal,
- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et aux activités autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

### **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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

#### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

## **Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence d'un tel réseau, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pourra être admise. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, le principe d'un débit de fuite de 3 l/s/ha est appliqué à toute nouvelle opération.

Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.

#### 4. Raccordement aux réseaux :

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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

### ~~Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~

### **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ;
- soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique ou avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

## **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UI 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions**

D'une manière générale la hauteur maximale absolue des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## **Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

### 3. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

### 4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**L'ensemble des clôtures sera limitée à 2,50 m de hauteur au-dessus du sol naturel.**

**Elles seront d'un style simple et devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :**

- Talus plantés ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage discret et rigide ;
- Clôtures en bois ou murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

## **Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

## **Article UI 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

## **Article UI 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

## **Article UI 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

## **Article UI 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U<sub>i</sub>

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones U<sub>i</sub> sont destinées à recevoir toutes les activités et installations professionnelles à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation car susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec celles-ci.

### Article U<sub>i</sub> 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier ;

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

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

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;

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

Les constructions à usage agricole.

### Article U<sub>i</sub> 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les constructions à usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal,
- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup> ;

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées ;

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.



## **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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

## **Article Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence d'un tel réseau, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pourra être admise. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

Pour certains effluents particulièrement nocifs (notamment hydrocarbures, graisses, boues, ...), suivant l'avis des services compétents du SPANC un prétraitement spécifique pourra être imposé afin de limiter les risques de diffusion des pollutions vers le milieu naturel.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, le principe d'un débit de fuite de 3 l/s/ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.

### 4. Raccordement aux réseaux :

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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

## **~~Article U15 – Superficie minimale des terrains constructibles~~**

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ui 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

D'une manière générale la hauteur maximale absolue des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal ou devront faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale et les plantations à créer.

### 3. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures seront limitées à 2,50 m de hauteur au-dessus du sol naturel et au sein d'une même zone Ui elles seront toutes de type identique.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

#### **Les clôtures seront d'un style simple et devront répondre à l'un des types suivants :**

- Grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre montés sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur pouvant être doublés d'une haie vive constituée de végétaux d'essences locales ;
- Talus plantés ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire) pouvant être protégées par un grillage discret et rigide ;
- Clôtures en bois ou murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

### **Article Ui 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

### **Article Ui 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

### ~~Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~

### **Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone Us est destinée à accueillir des activités de services et de commerces.

#### Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Us 2 ou non directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées par cet article du présent règlement :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et à la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
  - Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

#### Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, installations, équipements et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités de services et de commerces projetés sur la zone ;
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (infrastructures et mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, poste de relevage, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas ;
- Les constructions à usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :
  - Qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;

- Qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent ;
- Que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et aux activités autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

### **Article Us 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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

#### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

### **Article Us 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la



maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de toutes fosses permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, le principe d'un débit de fuite de 3 l/s/ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.

#### 4. Raccordement aux réseaux :

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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

### ~~Article Us 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~

### **Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- Soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique ou avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### **Article Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

### **Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article Us 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Non règlementé.

### **Article Us 10 - Hauteur maximale des constructions**

D'une manière générale la hauteur maximale absolue des constructions n'est pas règlementée. Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

### **Article Us 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moule, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

#### 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

#### 3. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- Les matériaux de fortune.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**L'ensemble des clôtures sera limité à 2,50 m de hauteur au-dessus du sol naturel.**

**Elles seront d'un style simple et devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :**

- Talus plantes ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage discret et rigide ;
- Clôtures en bois ou murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) et/ou doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

### **Article Us 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

### **Article Us 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complètes surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

#### ~~Article Us 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~

#### **Article Us 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article Us 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Généralement lorsque les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs), ces secteurs peuvent être urbanisés à court terme et sont dits « 1 AU ».

Les zones AU seront consacrées majoritairement à l'habitat mais elles pourront également accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif, des commerces, des services et des activités artisanales et industrielles.

Leur ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Tous les secteurs AU font l'objet d'une OAP et ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives si tant est que chaque tranche ne porte pas préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

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

Afin de tenir compte des spécificités de ces zones à urbaniser du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

- Les **zones 1 AUa** réservées à l'habitat et aux activités de proximité compatibles avec l'habitat, elles couvrent la majeure partie des extensions de la zone agglomérée actuelle de Pluvigner ;
- La **zone 1 AUc** destinées à recevoir la nouvelle zone d'activités commerciales de Bodeveno ;
- Les **zones 1 AUi** destinées à recevoir les extensions des activités artisanales et industrielles de Bréventec, Parc Lann Bras et Guernehue.

### Article 1 AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En secteur 1 AUa sont interdits :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);

Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt ;

L'ouverture de carrières et de mines ;

Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf en « garage mort » dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière ;

Les abris de jardin d'une surface de plancher supérieure à 15 m<sup>2</sup>.

## 2. En secteur 1 AUc sont interdits :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec le commerce en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);

Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier ;

Les constructions à usage d'industrie ;

Les constructions à usage d'entrepôt, de bureaux et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone ;

Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

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

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;

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

Les constructions à usage agricole.

Les activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de centre-ville, qui ne peuvent faire l'objet d'un transfert ou d'une création en ZACOM, sous la forme de commerces en « retail park » ainsi que de commerces intégrés dans un grand équipement (galerie marchande). Ces activités sont les suivantes : presse-tabac et tous métiers de bouche (sauf restauration et bar).

Afin de maintenir un équilibre commercial à l'échelle communale, sont interdits :

- Les commerces en « retail park » d'une surface de plancher – surface totale du local commercial comprenant la surface de vente et l'ensemble des locaux annexes – inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité commerciale,
- Les commerces intégrés dans un grand équipement (galerie marchande) d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 3. En secteur 1 AUi sont interdits :

Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier ;

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

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

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;

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

Les constructions à usage agricole.

## **Article 1 AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 1. En tous secteurs sont autorisés :

Tous les secteurs 1 AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives si tant est que chaque tranche ne porte pas préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

Dans le cadre d'une réalisation en tranches, tous les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés notamment le programme de construction qui se calculera au prorata de la surface opérationnelle concernée et ne pourra être inférieur à dix logements.

Les constructions, aménagements et installations ne seront autorisés que si elles respectent les dispositions définies par les articles 1 AU 3 à 1 AU 16 ci-après et les principes d'aménagement contenus dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.



Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui leur sont nécessaires et pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.

### 2. En secteur 1 AUa :

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances.

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Conformément aux objectifs énoncés dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3 du présent dossier de PLU) et en application de l'article L. 151-1-5 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur certaines zones 1 AU à vocation d'habitat. Les valeurs à respecter sont données dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Situation	Superficie	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	8 / 5
2	Route de Baud	≈ 31 000 m <sup>2</sup>	23 / 14
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	-
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	6 / 3
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	-
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	2 / 1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	4 / 2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	4 / 3
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	11 / 6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	20 / 12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m <sup>2</sup>	23 / 14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	12 / 7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	3 / 2

### 3. En secteur 1 AUc :

Les activités commerciales sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances.

Les équipements tels que les stations-services ou station de lavage à condition d'être intégrés dans leur environnement.

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Les constructions à usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal,
- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>.

#### 4. En secteur 1 AUi :

Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les constructions à usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal,
- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>.

## **Article 1 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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic on privilégiera la mutualisation des accès entre propriétés.

## **Article 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence d'un tel réseau, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pourra être admise. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

### ***En secteur 1 AUc et 1 AUi :***

Pour certains effluents particulièrement nocifs (notamment hydrocarbures, graisses, boues, ...), suivant l'avis des services compétents du SPANC un prétraitement spécifique pourra être imposé afin de limiter les risques de diffusion des pollutions vers le milieu naturel.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, le principe d'un débit de fuite de 3 l/s/ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.

#### 4. Raccordement aux réseaux :

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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

### **~~Article 1 AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~**

### **Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### 1. En secteur 1 AUa :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques comme en retrait.

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

#### 2. En secteur 1 AUc :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 2 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, les façades des constructions donnant sur le parking mutualisé devront être implantées obligatoirement en limite du parvis piétonnier ou présenter un dispositif assurant la continuité architecturale.

En retrait de la RD 768, dans la marge de recul de 20 à 50 m, par rapport à l'axe de la chaussée, l'implantation des constructions respectera les règles suivantes :

- en partie nord du futur giratoire, un polygone de constructibilité unique pourra s'implanter obligatoirement en alignement sur la marge de recul. De manière à ne pas occulter la vue sur les façades commerciales, ce polygone s'orientera obligatoirement à la perpendiculaire de la marge de recul selon une largeur et une longueur maximale définie ci-après (cf. Article 1 AU 9).
- en partie sud du giratoire, les constructions pourront s'implanter à partir de la marge de recul des 20 m définie par la RD 768 et le futur giratoire, sans dépasser l'alignement de la façade nord des constructions des commerces implantés en partie sud.

Dans la marge de recul comprise entre 5 et 20 m, seules les installations techniques spécifiques nécessitant la proximité des voies (type station-service) seront autorisées.

Les constructions composant le parc d'activités commerciales peuvent s'implanter à partir de la marge de recul des 50 m à partir de l'axe de la RD 768 et de son futur giratoire.

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

### 3. En secteur 1 AUj :

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

Les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits à moins de 5 mètres par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. En tout secteur 1 AU :

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

### 2. En secteur 1 AUa :

Les constructions principales et annexes pourront être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**3. En secteur 1 AUc:**

Les constructions peuvent s'implanter aussi bien en retrait qu'à l'aplomb des limites séparatives.

Toutefois, les constructions attenantes au parking mutualisé devront être implantées obligatoirement en limite séparative ou présenter un dispositif assurant la continuité architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**4. En secteur 1 AUi :**

Les installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone 1 AUi.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 1 AU 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

**En secteur 1 AUc,** En partie nord du giratoire créé sur la RD 768, le polygone de constructibilité s'appuiera sur la marge de recul des 20 m. Il sera limitée à une largeur de 17,50 m et une longueur de 35 m. Les constructions pouvant s'élever dans cette emprise ne sont pas limitées en nombre ni contraintes à des marges de recul quelconques.

**Article 1 AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
1 AUa	9 m	12 m	9 m
1 AUc et 1 AUi	Non réglementé		

Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

En zone 1 AU<sub>i</sub>, les locaux techniques seront intégrés au bâti principal ou devront faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale et les plantations à créer.

### 3. Toitures (uniquement en secteur 1 AU<sub>a</sub>) :

Pour les volumes principaux les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Ces toitures seront constituées d'un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

#### 4. Matériaux :

Il est recommandé que les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

#### 5. Clôtures :

##### ***En tout secteur 1 AU :***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

##### ***En secteur 1 AUa :***

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

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

***Les clôtures sur voies*** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs bahuts en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.



Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 1,80 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

- Grillage discret d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

**Les clôtures en limites séparatives** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus plantés ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Clôtures en bois ou murs en pierre d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ainsi que les murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**En secteurs 1 AUc et 1 AUi :**

**En secteur 1 AUc**, les clôtures, portails et portillons seront d'un modèle identique sur l'ensemble de la zone 1AUc, d'une même couleur choisie en harmonie avec le ton général des façades. La couleur blanche ainsi que les couleurs vives primaires étant exclues.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures seront limitées à 2,50 m de hauteur au-dessus du sol naturel et au sein d'une même zone 1 AUi elles seront toutes de type identique.

**Les clôtures seront d'un style simple et devront répondre à l'un des types suivants :**

- Grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre montés sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur pouvant être doublées d'une haie vive constituée de végétaux d'essences locales ;
- Talus plantés et haies vives constituées de végétaux d'essences locales (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire) pouvant être protégées par un grillage discret et rigide ;
- Clôtures en bois et murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras...) et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

**6. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :**

**En secteur 1 AUc**, pour protéger les linéaires de plantations existantes et à réaliser, le sol existant ne pourra pas être modifié, par des terrassements ou des constructions,

- à moins de 8 m de la limite sud de la zone,
- à moins de 15 m du périmètre bordé par les aménagements paysagers à réaliser (merlons végétalisés), en partie nord du site

La réalisation d'aménagements paysagers (merlon et plantations arbustives et arborescentes) doit s'effectuer sur une largeur de 10 m et une hauteur de remblais de 1.50 m, en limite nord.

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

#### 7. Aménagements de la marge de recul de la RD 768 (loi Barnier)

L'aménagement de la marge de recul – entre 0 et 20 m - comprendra exclusivement des aménagements paysagers, piétonniers (allées, placettes, terrasses...) et des espaces publics. Une station-service au nord du giratoire est autorisée. Pourront également être aménagés des stationnements en lien avec les commerces s'établissant à partir de la marge de recul des 20 m, sur une emprise maximale correspondant à 50% de la surface.

En bordure de chaussée de la RD 768 et du giratoire d'accès à la zone commerciale, une marge de 5 m comportera obligatoirement les aménagements paysagers suivants :

- plate-bande plantée de 1 m de large en bordure de chaussée,
- cheminement piétonnier de 2 m de large
- plantations sur 2m de large en accompagnement du cheminement.

Ces plantations auront une hauteur ne dépassant pas 0.80 m.

### **Article 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

**En secteur 1 AUc**, les plantations du parking mutualisé, réservé à la clientèle, et de manière à ne pas occulter la vue sur les façades commerciales, seront privilégiées les plantations basses en accompagnement des liaisons piétonnes. Il devra être planté 1 arbre tige pour 25 places de stationnement et 1,5 m<sup>2</sup> de plantations basses (0,80 m maxi) par place de stationnement avec une proportion minimale de 50% d'essences persistantes. On entend par plantations basses, l'utilisation d'arbustes, de plantes vivaces, de graminées ornementales.

Pour les aires de stationnement autres que celles du parking mutualisé, il devra être planté un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées avec des essences locales et variées.

Les stationnements pourront représenter une surface maximale équivalente à 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

### **Article 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### 1. En tout secteur 1 AU :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

#### 2. En secteur 1 AUa :

Les aires de jeux de quartier doivent être paysagées et s'inscrire dans le projet urbain.

#### 3. En secteur 1 AUc :

Les plantations du parking mutualisé, réservé à la clientèle, et de manière à ne pas occulter la vue sur les façades commerciales, seront privilégiées les plantations basses en accompagnement des liaisons piétonnes. Il devra être planté 1 arbre tige pour 25 places de stationnement et 1,5 m<sup>2</sup> de plantations basses (0,80 m maxi) par place de stationnement avec une proportion minimale de 50% d'essences persistantes. On entend par plantations basses, l'utilisation d'arbustes, de plantes vivaces, de graminées ornementales.

Pour les aires de stationnement autres que celles du parking mutualisé, il devra être planté un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées avec des essences locales et variées.

### ~~Article 1 AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~

### **Article 1 AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

---

## **Article 1 AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Lorsque les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ils sont dits « 2 AU » et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Les zones AU seront consacrées majoritairement à l'habitat mais elles pourront également accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif, des commerces, des services et des activités artisanales et industrielles.

Leur ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Tous les secteurs AU font l'objet d'une OAP et ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives si tant est que chaque tranche ne porte pas préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

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

Les **zones 2 AU** seront destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune à moyen-long terme.

### Article 2 AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

### Article 2 AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

### **Article 2 AU 3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 2 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

Non réglementé.

### ~~**Article 2 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**~~

### **Article 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Non réglementé.

### **Article 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

### **Article 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2 AU 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2 AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

**Article 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Non réglementé.

**Article 2 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

~~**Article 2 AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**~~**Article 2 AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article 2 AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et

chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain (sauf dans les cas d'impossibilité technique), à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332.15 du code de l'urbanisme.

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



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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Sont en outre compris dans la zone agricole, tous les écarts d'urbanisation disséminés au sein de l'espace productif agricole mais qu'il n'est pas souhaitable de conforter ou d'étendre.

Afin de tenir compte des spécificités des zones agricoles et forestières du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

- **Aa** : zone réservée aux parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- **Ac** : zone réservée aux parties du territoire ayant pour vocation l'exploitation du sous-sol (carrières en activité de Kervrien et Kerbastard) dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- **Al** : zone réservée à l'accueil d'une activité légère d'hébergement de plein air dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- **Av** : zone affectée à l'aire d'accueil des gens du voyage existante au lieu-dit Pratello dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- **Ap** : secteur délimitant les zones de protection des captages d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine notamment en application de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 1998 ;
- **Azh** : secteur délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet approuvé le 21 février 2014).

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En tous secteurs sont interdits :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol ;

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de construction existante pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;

Les annexes pour les constructions à usage d'habitation.

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

2. En secteurs Al et Ap sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'Article A 2 ;

3. En secteur Azh sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'Article A 2 ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'Article A 2 :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
- création de plans d'eau ;
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
- boisement et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. En tous secteurs sauf les secteurs Azh :

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques (Installation de Stockage de Déchets Inertes, sentiers piétons, abris pour arrêts de transports collectifs, ...) qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées et/ou liés à l'activité de la zone.

2. En secteur Aa :

**1°/** L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve:

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
- et que l'implantation de la construction se fasse :
  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

La création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

**2°/** La réalisation de locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>. Ce local ne pourra en aucun cas constituer un logement de fonction.

**Les possibilités décrites par les alinéa 3° et 4° ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, leur nature, leur aspect ou leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.**

**3°/** En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au règlement graphique vers une destination habitation exclusivement.

Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

**4°/** L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et que l'extension ne crée pas de logement nouveau, suivant le tableau ci-dessous :

Emprise au sol existante sur l'unité foncière	Evolution possible	Limite maximale d'emprise au sol (existant + extension)
< 30 m <sup>2</sup>	NON	-
30 – 70 m <sup>2</sup>	OUI	100 m <sup>2</sup>
70 – 130 m <sup>2</sup>	OUI	130 m <sup>2</sup>
> 130 m <sup>2</sup>	NON	-

Au-delà de ces limites sont admises les annexes dont l'implantation n'excède pas une distance de 20 m du bâtiment principal d'habitation, sur un seul niveau, sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

Dans ces mêmes conditions seront en outre autorisés les abris de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup>.

5°/ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

### 3. En secteur Ac :

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les constructions et extensions de bâtiments à condition de concerner l'activité de traitement et de négoce de matériaux.

### 4. En secteur Al :

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et d'une bonne insertion dans leur environnement, est autorisée l'ouverture ou l'extension de terrains de camping classés en catégorie « aire naturelle » destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravane et où il est interdit d'y implanter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs ;

### 5. En secteur Ap :

Les ouvrages et travaux nécessaires à la gestion du service des eaux, susceptibles d'améliorer la protection des captages ou réaliser dans le but de supprimer des sources de pollution ;

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur sous réserve qu'ils n'engendrent pas de dysfonctionnement pour les captages d'alimentation en eau potable ;

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire ainsi que les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles ni avec la protection des captages d'alimentation en eau potable, ni avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existantes à l'identique et sans changement de destination à l'exception des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport à la protection des captages d'alimentation en eau potable, sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.

### 6. En secteur Av :

Les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### 7. En secteur Azh :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1°/ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales), aux infrastructures de transport de grande ampleur (canalisations de gaz...) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable.

**2°/** Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature ;
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux.

### **Article A 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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

#### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

### **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement

du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pourra être admise. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

**En secteur Ap**, est interdit l'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration. Il est ainsi rappelé que l'évacuation des eaux traitées par un puits d'infiltration ne peut être autorisée qu'en cas d'impossibilité de rejet conformément aux articles 11 et 12 de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté ministériel du 7 mars 2012 et sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

### 4. Raccordement aux réseaux :

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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

## ~~Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles~~

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

### 1. En secteur Ac :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 2 000 m<sup>2</sup>.

### 2. En secteur Al :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 120 m<sup>2</sup>.

### 3. En secteur Av :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.



## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Règle concernant les constructions à usage d'habitat et d'accueil touristique :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
3,50 m	6,50 m	3,50 m

Toutefois 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 faîtage avec celles des constructions voisines.

La surélévation des bâtiments existants est proscrite et la hauteur des annexes autorisées ne pourra pas excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

### 2. Règles concernant les autres constructions :

Aucune disposition particulière n'est fixée aux constructions et installations à usage agricole ou à destination des activités extractives, ni aux équipements d'intérêt général ou publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en termes de hauteur.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour un usage d'habitation, les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

## 2. Règles concernant les constructions à usage d'habitat :

### ***Volumétrie :***

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

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.

### ***Toitures :***

Pour les volumes principaux les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Ces toitures seront constituées d'un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique sous réserve de bien s'intégrer à leur environnement.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

### ***Matériaux :***

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Le bardage des pignons et façades en bois ou PVC de même couleur que lesdites façades est autorisé pour permettre une amélioration des performances énergétiques de la construction. Les bardages de pignons en ardoises sont uniquement autorisés sur la pointe des pignons.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;

- les matériaux de fortune.

### 3. Règles concernant les constructions à usage agricole :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront être encastrés dans la toiture.

### 4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**Les clôtures sur voies** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.

**Les clôtures en limites séparatives** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants, haies végétales d'essences locales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Lisse ou grillage discret sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

**Les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.**

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

### 5. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

## **Article A 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

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

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

## **~~Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~**

**Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation ou compatibles avec l'habitat à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

### Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et la création de dépôt (matériaux, déchets, remblais...);

Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt ;

L'ouverture de carrières et de mines ;

Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ;

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2 ;

Les constructions à usage agricole ;

Le changement de destination de bâtiments agricoles (hangar, bâtiments d'élevage hors sol, ...) pour création de logements ou commerces ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf en « garage mort » dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

## **Article Ah 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques (sentiers piétons, abris pour arrêts de transports collectifs, ...) qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement ;

Les établissements de restauration ;

L'extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant ;

L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités artisanales ou commerciales, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées et/ou liés à l'activité de la zone.

## **Article Ah 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 ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

### 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 voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic on privilégiera la mutualisation des accès entre propriétés.

#### **Article Ah 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### 1. Alimentation en eau potable :

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

##### 2. Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, une installation individuelle d'assainissement, adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), sera exigée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

##### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

##### 4. Raccordement aux réseaux :

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



Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

### ~~Article Ah 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~

### **Article Ah 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique, soit avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### **Article Ah 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

### **Article Ah 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ah 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements de restauration, l'emprise au sol pourra atteindre 200 m<sup>2</sup>.

## Article Ah 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
3,50 m	7,50 m	3,50 m

La surélévation des bâtiments existants est proscrite et la hauteur des extensions autorisées ne pourra pas excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, la hauteur maximale sera portée à 9 m.

Toutefois 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 faîtage avec celles des constructions voisines.

Aucune disposition particulière n'est fixée aux équipements d'intérêt général ou publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en termes de hauteur.

## Article Ah 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

## 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

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.

## 3. Toitures :

Pour les volumes principaux les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Ces toitures seront constituées d'un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

## 4. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Le bardage des pignons et façades en bois ou PVC de même couleur que lesdites façades est autorisé pour permettre une amélioration des performances énergétiques de la construction.

Les bardages de pignons en ardoises sont uniquement autorisés sur la pointe des pignons.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

## 5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**Les clôtures sur voies** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.

**Les clôtures en limites séparatives** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants, haies végétales d'essences locales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Lisse ou grillage discret sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

#### 6. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ah 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

### **Article Ah 13 - 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 des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

### ~~**Article Ah 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal**~~

### **Article Ah 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

---

## **Article Ah 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain (sauf dans les cas d'impossibilité technique), à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Afin de tenir compte des spécificités des zones naturelles du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

- **Na** : zone délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Np** : secteur délimitant les zones de protection des captages d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine notamment en application de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 1998 ;
- **Nzh** : secteur délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet approuvé le 21 février 2014).

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En secteur Na sont interdits :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2 ;

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2 ;

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

La création de plans d'eau à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2 ;

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf en « garage mort » dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

La création ou l'extension de dépôt de véhicules ;

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.



### 2. En secteur Np sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'Article N 2 ;

### 3. En secteur Nzh sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'Article N 2 ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'Article N 2 :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
- création de plans d'eau ;
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
- boisement et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 1. En secteur Na :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de chemins piétonniers, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, leur nature, leur aspect ou leur état de dégradation :**

La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Les retenues collinaires selon la réglementation qui leur sont applicable (Loi sur l'eau).

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et que l'extension ne crée pas de logement nouveau, suivant le tableau ci-dessous :

Emprise au sol existante sur l'unité foncière	Evolution possible	Limite maximale d'emprise au sol (existant + extension)
< 30 m <sup>2</sup>	NON	-
30 – 70 m <sup>2</sup>	OUI	100 m <sup>2</sup>
70 – 130 m <sup>2</sup>	OUI	130 m <sup>2</sup>
> 130 m <sup>2</sup>	NON	-

Au-delà de ces limites sont admises les annexes dont l'implantation n'excède pas une distance de 20 m du bâtiment principal d'habitation, sur un seul niveau, sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

Dans ces mêmes conditions seront en outre autorisés les abris de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup>.

## 2. En secteur Np sont autorisés :

Les ouvrages et travaux nécessaires à la gestion du service des eaux, susceptibles d'améliorer la protection des captages ou réaliser dans le but de supprimer des sources de pollution ;

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire ainsi que les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles ni avec la protection des captages d'alimentation en eau potable, ni avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existantes à l'identique et sans changement de destination à l'exception des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport à la protection des captages d'alimentation en eau potable, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

## 3. En secteur Nzh :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

**1°/** Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales), aux infrastructures de transport de grande ampleur (canalisations de gaz...) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable.

2°/ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature ;
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux.

### **Article N 3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

### **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 1. Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales ou de téléphone non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone ou non destinés à desservir une construction ou une installation existante et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

## 2. Assainissement des eaux usées :

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Ces systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude, sous réserve de l'avis favorable du SPANC.

## 3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

## ~~Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles~~

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, soit avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 - Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
3,50 m	6,50 m	3,50 m

Toutefois 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 faîtage avec celles des constructions voisines.

La surélévation des bâtiments existants est proscrite et la hauteur des annexes autorisées ne pourra pas excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Aucune disposition particulière n'est fixée ni aux équipements d'intérêt général ou publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en termes de hauteur.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### 1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

## 2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

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.

## 3. Toitures :

Pour les volumes principaux les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Ces toitures seront constituées d'un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique sous réserve de bien s'intégrer à leur environnement.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

## 4. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Le bardage des pignons et façades en bois ou PVC de même couleur que lesdites façades est autorisé pour permettre une amélioration des performances énergétiques de la construction. Les bardages de pignons en ardoises sont uniquement autorisés sur la pointe des pignons.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

#### 5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

**Les clôtures sur voies** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.

**Les clôtures en limites séparatives** doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants, haies végétales d'essences locales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Lisse ou grillage discret sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

**Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.**

#### 6. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

## **Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

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

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

## ~~**Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal**~~

## **Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



**Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

## 1. Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - Pour les deux roues, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel hors OAP	- 2 places par logement
Habitat individuel en OAP	- 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Structures d'hébergements : foyers, EPHAD, résidences de personnes âgées, habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux roues, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme)	- Aucune place de stationnement n'est imposée
<b>ACTIVITES</b>	
Etablissements industriels ou artisanaux	- 15% de la surface de plancher
Entrepôts	- 15% de la surface de plancher
Commerces de : - moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente - de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente - plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	-pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente - 75% de la surface de plancher réalisée et jusqu'à 100% sous conditions
Bureaux et services	- 60% de la surface de plancher
Hôtels et restaurants	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 <sup>nd</sup> degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
Stade – Terrain de sports	- 10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface de plancher
<b>Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules</b>	

## 2. Règles relatives aux véhicules motorisés

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

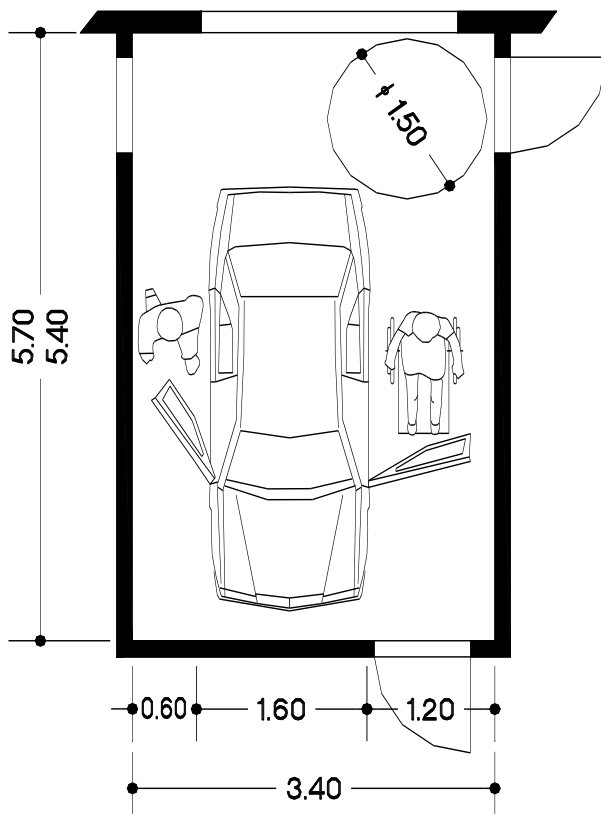
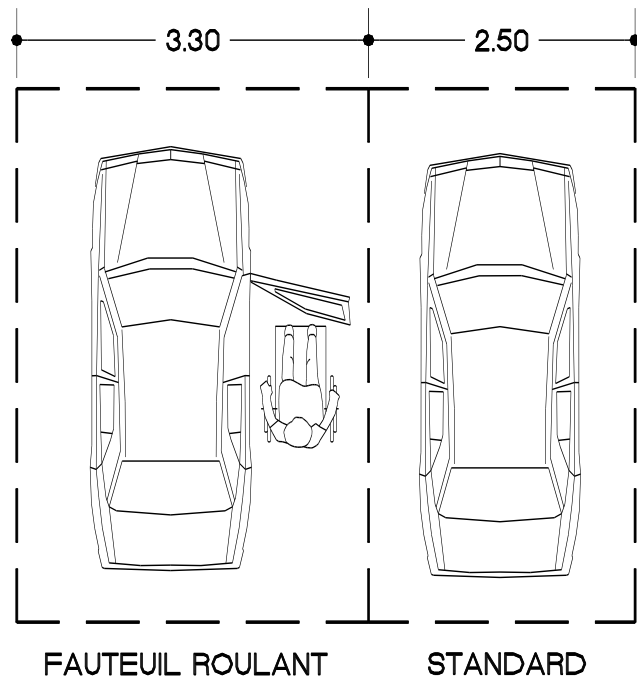
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

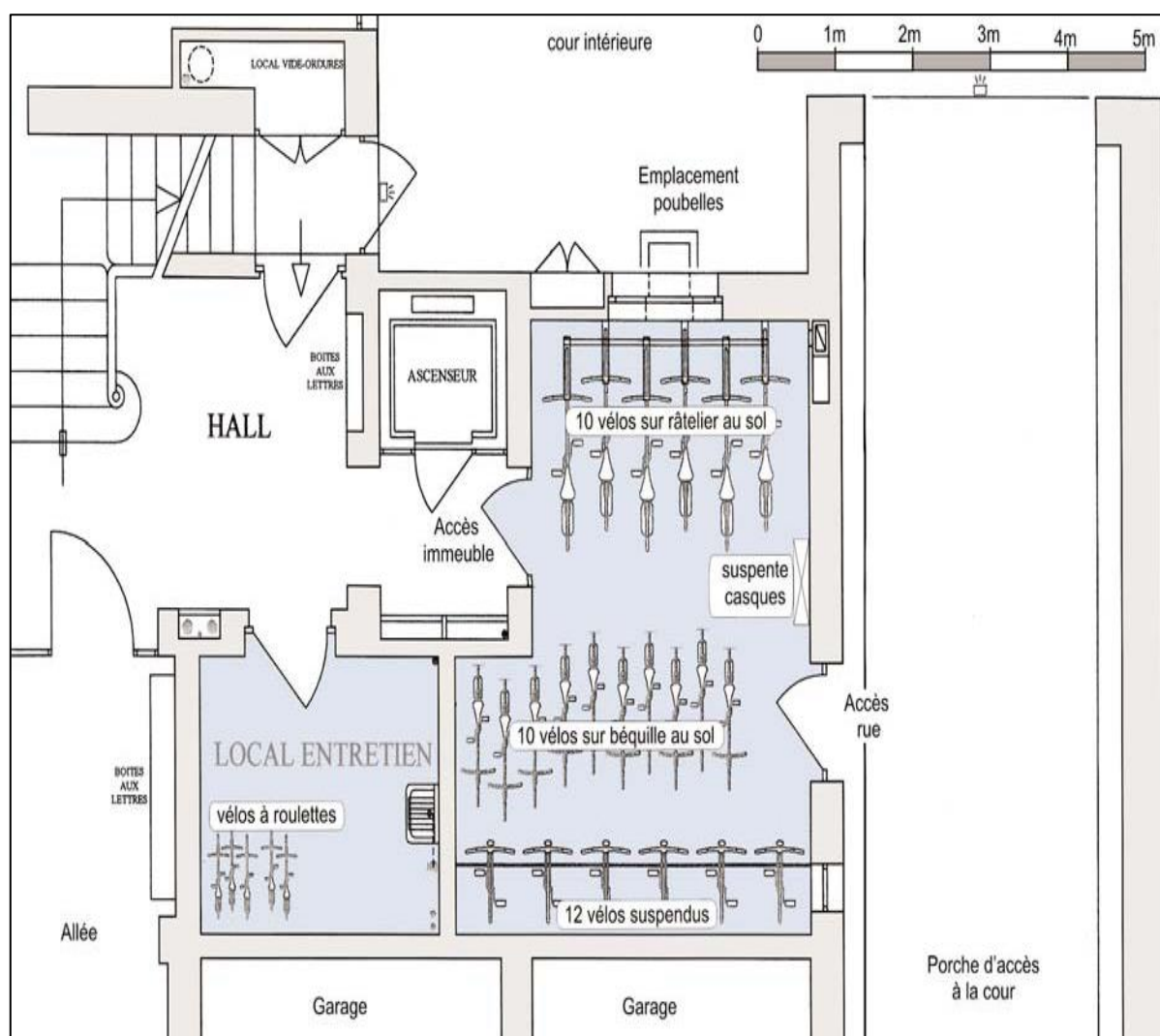


### 3. Règles relatives aux véhicules motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	- 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher



**ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS  
POUR LES ELEMENTS IDENTIFIÉS  
AU PLU AU TITRE DE L'ALINEA  
III – 2° DE L'ARTICLE L. 123-1-5  
DU CODE DE L'URBANISME**

## **1. Prescriptions relatives au patrimoine végétal**

Le diagnostic du patrimoine arboré de l'ensemble du territoire communal validé en 2012 a permis d'identifier et caractériser des éléments du paysage et du patrimoine arboré de la commune à préserver (arbres remarquables, chemins creux, espaces boisés, réseau bocager).

Tous les éléments recensés ont fait l'objet d'un classement soit en EBC, soit au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Sont ainsi protégés dans cette dernière catégorie :

- la totalité du réseau bocager,
- les chemins creux recensés non inclus dans un EBC,
- les bois et bosquets inférieurs à 2,5 hectares hors des zones de développement urbain et économique.

Tous les éléments inscrits l'ont été pour les différents intérêts qu'ils présentent et par conséquent, sans figer le bocage existant qui a besoin d'évoluer en accord avec les usages du territoire et les pratiques agricoles notamment, il s'agit d'établir des modalités de gestion durable afin d'assurer la pérennité et maintenir les fonctionnalités de ce patrimoine.

Ainsi les éléments végétaux identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés en quantité et en qualité équivalentes.

Hors travaux courant de coupe et d'entretien autorisés sans formalité, tous les travaux effectués sur ces éléments (en particulier les arasements) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (notamment replantation, regarnissage, ...).

Par ailleurs, la replantation et le regarnissage volontaire du linéaire bocager et des espaces boisés est fortement encouragé afin de renforcer et densifier ces tissus essentiels sur la commune.

## **2. Prescriptions relatives au petit patrimoine rural**

Comme le patrimoine arboré, le petit patrimoine bâti de la commune a également été inventorié.

Ce petit patrimoine rural regroupe « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». A Pluvigner il concerne :

- des aménagements liés aux activités quotidiennes (fontaine, lavoir, pont...),
- des constructions relevant d'une activité professionnelle (moulin, pêcherie...),
- des édifications motivées par les croyances, rites ou commémoration (chapelle, calvaire...),
- des productions artistiques (sculpture...).

Ce petit patrimoine devra être entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation devront préserver le caractère originel du patrimoine et les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice.

# **ANNEXE 3 : ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS**



Dans une publication de juillet 2011 intitulée « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », le Conservatoire Botanique National de Brest recense 102 espèces invasives classées en trois catégories :

- 20 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité,
- 22 plantes invasives potentielles,
- 60 plantes à surveiller.

De ce document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne, nous n'avons choisi que de nous intéresser aux espèces des deux premières catégories soit celles ayant la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Aussi les espèces listées ci-après sont proscrites dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

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

Sont strictement interdites les plantes invasives avérées suivantes :

- **L'Élodée dense** (*Egeria densa* Planch) ;
- Les **Jussies** (*Ludwigia peploides*, *Ludwigia uruguayensis*) ;
- Le **Myriophylle aquatique** (*Myriophyllum aquaticum*) ;
- Le **Séneçon en arbre** (*Baccharis halimifolia*) ;
- Le **Bident feuillé** (*Bidens frondosa*) ;
- Les **Griffes de sorcière** (*Carpobrotus acinaciformis*, *Carpobrotus edulis*) ;
- L'**Herbe de la pampa** (*Cortaderia selloana*) ;
- La **Crassule de Helm** (*Crassula helmsii*) ;
- Le **Lagarosiphon élevé** (*Lagarosiphon major*) ;
- La **Renouée de l'Himalaya** (*Polygonum polystachyum*) ;
- Le **Laurier-cerise** (*Prunus laurocerasus*) ;
- La **Renouée du Japon** (*Reynoutria japonica* Houtt) ;
- La **Renouée de Sakhaline** (*Reynoutria sachalinensis*),
- La **Renouée de Bohême** (*Reynoutria X bohemica*) ;
- Le **Rhododendron des parcs** (*Rhododendron ponticum*) ;
- Le **Séneçon maritime** (*Senecio cineraria*) ;
- La **Sà feuilles alternes** (*Spartina alterniflora*) ;
- L'**Ail triquètre** (*Allium triquetrum*) ;
- La **Balsamine de l'Himalaya** (*Impatiens glandulifera*) ;
- Le **Paspale distique** (*Paspalum distichum*). .

Sont fortement déconseillées les plantes invasives potentielles suivantes :

- Le **Cuscute d'Australie** (*Cuscuta australis*) ;
- L'**Ailante glanduleux** (*Ailanthus altissima*) ;
- Le **Buddleia de David** (*Buddleja davidii*) ;
- Le **Robinier faux-acacia** (*Robinia pseudoacacia*) ;
- L'**Ambrosie à feuilles d'armoise** (*Ambrosia artemisiifolia*) ;
- Le **Cotonéaster horizontal** (*Cotoneaster horizontalis*) ;

- Le **Cotonéaster de Simons** (*Cotoneaster simonsii*) ;
- L'**Hydrocotyle fausse renoncule** (*Hydrocotyle ranunculoides*) ;
- La **Lindernie fausse-gratiolle** (*Lindernia dubia*) ;
- L'**Anthémis maritime** (*Anthemis maritima*) ;
- La **Fougère d'eau** (*Azolla filiculoides*) ;
- La **Claytone de Cuba** (*Claytonia perfoliata*) ;
- La **Cotule pied-de-corbeau** (*Cotula coronopifolia*) ;
- L'**Élodée de Nuttall** (*Elodea nuttallii*) ;
- La **Balsamine du Balfour** (*Impatiens balfouri*) ;
- La **Balsamine à petites fleurs** (*Impatiens parviflora*) ;
- Le **Laurier noble** (*Laurus nobilis*) ;
- La **Lentille d'eau minuscule** (*Lemna minuta*) ;
- Le **Lenticule à turion** (*Lemna turionifera*) ;
- Le **Pétasite des Pyrénées** (*Petasites fragrans*) ;
- Le **Grand pétasite** (*Petasites hybridus*) ;
- Le **Séneçon de Mazamet** (*Senecio inaequidens*).

