



Département des Côtes d'Armor Commune de COETMIEUX

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	18.03.2021	04.07.2024	11.12.2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5



Ce document a été réalisé par :

Alice LE NEDIC, chargée d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	4
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	10
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	19
1. AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES.....	20
2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	22
TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	27
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	30
3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
4. STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	33
4. STATIONNEMENT DES VELOS.....	34
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	36
1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES	37
2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES.....	37
TITRE V : ANNEXES	39
ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES	40
ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES.....	41
ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION	46
ANNEXE 4 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	59
ANNEXE 5 : ANNEXE SANITAIRE DECHETS MENAGERS.....	74
TITRE VI : LEXIQUE	79

PREAMBULE

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation et de leur forme urbaine :



LE SECTEUR Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune. Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central où les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



LE SECTEUR Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg. Les bâtiments sont implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les fonctions urbaines peuvent être variées : l'habitat, largement dominant, quelques équipements publics et des activités économiques ou de service. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



LE SECTEUR Ue correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs. Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires, structures communales.



LE SECTEUR Uy est un secteur à vocation d'activités économiques. Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU** : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement**. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son **ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU**. Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :



LE SECTEUR 1AU correspond à un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'objectif, sur ces secteurs, est de créer un tissu urbain offrant une diversité de fonction et de permettre de faciliter les interactions avec le tissu urbain existant, notamment à travers la mise en place de formes urbaines variées. Les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation et les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.



LE SECTEUR 2AU correspond à un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'objectif, sur ces secteurs, est de créer un tissu urbain offrant une diversité de fonction et de permettre de faciliter les interactions avec le tissu urbain existant, notamment à travers la mise en place de formes urbaines variées. Les secteurs 2AU sont fermés à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.



LE SECTEUR A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux bâtis dispersés, écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. L'objectif est de préserver et valoriser ces espaces à la fois pour leur intérêt agronomique, biologique, économique ainsi que pour conserver la caractère architectural et patrimonial des lieux à travers une constructibilité très encadrée.

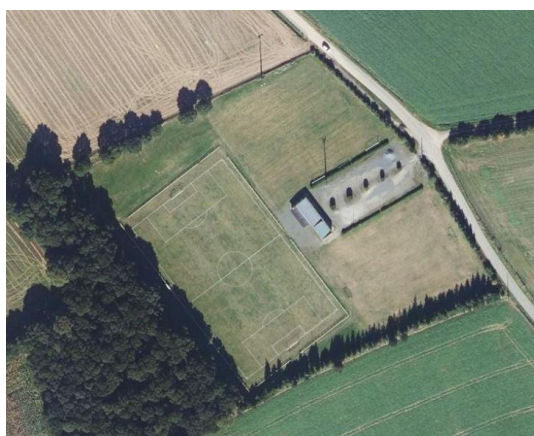


LE SECTEUR Ass caractérise le site de la station-service de Coëtmieux, localisée le long de la RN12. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

Les Zones Naturelles (N)



LE SECTEUR N correspond aux 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



LE SECTEUR Ne correspond au secteur à vocation d'équipements, localisé au sein de l'espace rural, le long de la RD46, non raccordé à l'assainissement collectif.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Ce chapitre présente l'ensemble des dispositions générales qui s'appliquent sur tout le territoire, quel que soit la zone du PLU concernée. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, délimitées sur le document graphique du règlement (plans de zonage), sont caractérisées par une légende précisant leur symbole ou leur trame dans le document graphique.

Risque sismique :

L'ensemble des communes du département est concerné par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. La commune de Coëtmieux est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.

Code de l'environnement, article R.563-5 : des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R563-3 et R564.4. En outre, des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

1. ESPACES BOISES CLASSES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles...).

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux...) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches...). **Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet.**

En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une **mesure compensatoire** :

- Dans les proportions suivantes :
 - En zone U : mesure compensatoire à au moins **100%** du linéaire ou de la surface supprimée ;
 - En zone A et N : mesure compensatoire à au moins **200%** du linéaire ou de la surface supprimée ;
- Avec un intérêt environnemental équivalent ;
- Une **dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue** en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité.

3. ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (*annexe n°4*).

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contigües aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines, fours, calvaires, croix, statues...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

Les **murs** identifiés doivent être protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable.

4. ZONES HUMIDES

La destruction des zones humides effectives (**correspondant aux zones humides effectives définies par le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides identifiées lors de l'inventaire naturaliste mené sur les secteurs éventuels d'urbanisation future**), c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L214-6 de Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.
- Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publiques ayant démontré l'absence d'alternative avérée.

- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.
- Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.
- Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.
- S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

La CLE entend par destruction de zones humides, leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE.

Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.

Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation.

L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

6. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (*annexe n°3*) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial ;
- Respect de la règle de réciprocité établie par l'article L111-3 du Code Rural par rapport aux exploitations agricoles ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;
- Bon état du bâtiment ;
- Bâtiment non isolé.

Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers) en zone A et à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites) en zone N.

7. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

8. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

9. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (*à l'exception des sous-destination : commerce de gros*). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

10. PERIMETRE DE CENTRALITE

Sous le terme Centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements), le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton¹.

¹ Définition de périmètre de centralité du SCoT DU Pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces de ces sous-destination, déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges.

11. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

12. COURS D'EAU ET FOSSES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- De 10 mètres en zones U et AU ;
- De 20 mètres en zones A et N.

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : <http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr>.

L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

13. APPLICATION DU REGLEMENT DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS GROUPE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa). En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

14. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits dans chaque zone, sauf si :

- Ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions ainsi qu'aux activités autorisées dans la zone,
- Ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement),
- Ils sont nécessaires à la création d'ouvrages réalisés par un collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général,
- Ils concernent des fouilles archéologiques ou la restauration du milieu naturel.

15. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Les Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

Sur le territoire de Coëtmieux, la RN12 est classée en catégorie 1 (300m de part et d'autre de la voie).

16. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS (LOI BARNIER)

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 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.

Sur la commune, ces dispositions concernent :

La RN12, traversant le territoire d'est en ouest dans sa partie sud, et traversant notamment le village des Landes est donc concernée par une bande inconstructible de 100mètres de part et d'autre de l'axe.

Une étude loi Barnier a été menée afin de réduire les marges de recul sur la portion de la RN12 traversant le village des Landes et incluant la zone d'activités des Landes. Les nouvelles marges de recul sont explicitées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées sur ce secteur concerné par la RN12 et reportées au plan de zonage.

17. RESEAU DEPARTEMENTAL ET MARGE DE REcul

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m / 25 m pour la RD712,
- 15 m pour la RD46.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

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

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD712 sont strictement limités et sur la RD46 limités.

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

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou le gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

18. EDIFICATION DES CLOTURES

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

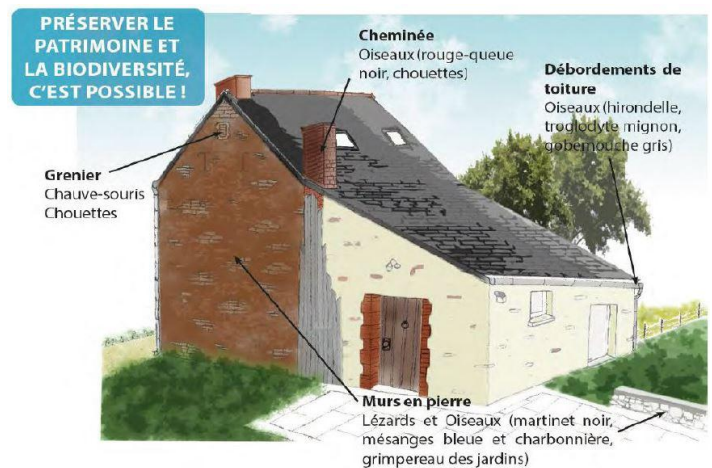
19. RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public du transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destination) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

20. PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE PROTEGEE DANS LE BATI

Les espèces qui s'abritent et se reproduisent dans le bâti comme les oiseaux, les chauves-souris, quelques reptiles et insectes doivent être préservées et leur accueil peut être favorisé au sein des nouvelles constructions et des constructions existantes.




- Lors d'un changement de destination des bâtisses anciennes, les habitats d'espèces protégées doivent être pris en compte : les articles L.411-1 et suivants du Code l'Environnement, interdisent la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats des espèces patrimoniales et protégées (exemple : nid d'hirondelles, gîte chauve-souris...).
- Sur les bâtiments contemporains qui offrent peu d'habitats à l'avifaune, il peut être mis en place des dispositifs de type toitures végétalisées couplées à des nichoirs, des corniches et des débords de toiture.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le code couleur ci-dessous est utilisé dans les tableaux de synthèse afin d'identifier la règle applicable pour chaque affectation, usage du sol, types d'activités, destination ou sous-destination en fonction de la zone du PLU. **La couleur verte symbolise l'autorisation, le rouge correspond à l'interdiction et le orange représente une autorisation soumise à des conditions spécifiques.** Les conditions d'autorisation, chacune numérotée, sont toujours précisées à la suite des tableaux de synthèse.

Code couleur :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions

1. AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Affectations, usages des sols et types d'activités	Ua	Ub	Ue	1AU/2AU	Uy	A	Ass	N	Ne
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs									
Le stationnement de caravanes isolées	1							1	
Les dépôts de véhicules					2				
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers					3				
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4 - 5					5 - 6	4 - 5		

1 : Le stationnement de caravanes isolées est autorisé, sous réserve :

- D'être sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.
- Dans la limite de deux véhicules par unité foncière.

2 : Les dépôts de véhicules, sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3 : Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont autorisés, sous réserve :

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,

4 : Les nouvelles ICPE, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

5 : L'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, est autorisée, sous réserve :

- Qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

6 : Les nouvelles ICPE, quel que soit leur régime, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs,
- Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Ua	Ub	Ue	1AU	2AU	Uy	A	Ass	N	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							0			
	Exploitation forestière										
Habitation	Logement			2				3 - 4 - 5		4 - 5	
	Hébergement										
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	6	17	18			7	8	1	8	
	Restauration		17	18			20	8		8	
	Commerce de gros										
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		17	18			20	8	1	8	
	Hébergement touristique	9	9					8		8	
	Hôtel			18							
	Cinéma			18							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés										
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							10		19	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale				11						
	Salles d'art et de spectacles		12								
	Equipements sportifs										
	Autres équipements recevant du public										
	Lieux de culte										
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie		13				14		1		
	Entrepôt		15								
	Bureau						16		1		
	Centre de congrès et d'exposition										
	Cuisine dédiée à la vente en ligne										

0 : Les **exploitations agricoles** et notamment s'il s'agit des constructions liées et nécessaires aux coopératives de type CUMA, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés,
- De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage,
- De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins...).

1 : Le « commerce de détail », les « bureaux », l'« industrie », « l'activités de service avec l'accueil d'une clientèle » sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse de constructions liées et nécessaires à l'activités de la station-service.

2 : Les **logements** sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse d'un logement de gardien dont la présence sur place est nécessaire.
- Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'équipements ou de services techniques ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

3 : Les **logements de fonction agricole** sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient destinés au logement des exploitants agricoles dont la permanence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées...),
- Qu'ils soient en priorité réalisés en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible,
- Que le nombre de logements de fonction soit limité à
 - un seul logement pour les exploitations individuelles,
 - un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas.
- Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.
- Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitation existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10m sans séparation par une voie,
- Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750m².

4 : Les **extensions de logements existants et la création/extension d'annexes** aux logements existants sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans la limite de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m²,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante,

- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 40m²,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Les **abris pour animaux** sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient dédiés à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
- Que le nombre d'abris ne soit pas supérieur à 1 par unité foncière,
- Que la construction permet le retour à l'état naturel,
- Qu'au moins une façade de l'abri soit ouverte sur l'extérieur,
- Que l'abri soit réalisé en construction légère sans fondation,
- Que la hauteur maximale soit de 4 mètres au faîtage, 3,5 mètres à l'acrotère ou 3,5 mètres à l'égout de toiture,
- Que l'emprise au sol de l'abri n'excède pas 20m².

5 : Les **changements de destination** sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
- Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial,
- Que le bâtiment respecte la règle de réciprocité établie par l'article L111-3 du Code Rural,
- Que le raccordement à l'eau potable et à l'électricité soit possible,
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol du bâtiment soit supérieure à 50m²,
- Que le bâtiment présente un bon état général,
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination,
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité,
- Que le bâtiment ne soit pas isolé.

Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers).

6 : L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'activité artisanale compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains.

7 : Le commerce de détail est autorisé, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient en lien et constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...),
- Qu'il représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70m² de surface de vente.
- Que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activités qui lui est rattachée.

8 : L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,
- Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,
- Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge...) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle.
- L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, sur l'exploitation, dans du bâti existant ou neuf, dans la limite de 70 m² de surface de vente, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

9 : L'hébergement est autorisé, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse de meublés de tourisme ou gîte,
- Qu'il ne s'agisse pas de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

10 : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (exemple : route, réseaux divers, transformateur, ouvrage du réseau public de transport d'électricité...) sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux lignes électriques HTB sont autorisés.

11 : Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'assistantes maternelles ou de maisons d'assistantes maternelles.

12 : Les salles d'arts et de spectacles sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être compatible avec le caractère du secteur.

13 : L'industrie est autorisée, sous réserve :

- Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

14 : L'industrie est autorisée, sous réserve :

- Qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire.

15 : Les entrepôts sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse de l'extension d'un entrepôt existant pour une mise aux normes imposée par la réglementation,
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

16 : Les bureaux sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureaux en R+1,

17 : En dehors du périmètre de centralité : « L'artisanat et le commerce de détail », « la restauration », « les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante pour mise aux normes fixées par la législation.

18 : « L'artisanat et le commerce de détail », « la restauration », « les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « cinéma » sont autorisés seulement à l'intérieur du périmètre de centralité :

19 : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (exemple : route, réseaux divers, transformateur, ouvrage du réseau public de transport d'électricité...) sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Qu'ils ne correspondent pas à des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux lignes électriques HTB sont autorisés.

20 : « L'artisanat et le commerce de détail », « la restauration », « les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante pour mise aux normes fixées par la législation.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont détaillées dans ce chapitre. Les tableaux suivants précisent, pour chaque caractéristique, les différentes règles en fonction des secteurs du PLU. Lorsqu'il n'y a pas de tableau, cela signifie que la règle s'applique de la même manière, sur l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la zone.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Ua, Ub, Ue, 1AU, 2AU, Uy, Ne	Non réglementé.
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m ² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans le forfait de 50m ² . La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m ² . L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 40m ² à compter de la date d'approbation du PLU.
Ass	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 200m ² à compter de la date d'approbation du PLU et la distance maximale entre les bâtiments ne devra pas excéder 80 mètres.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), constructions et installations nécessaires aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Zones	Hauteur maximale autorisée
Ua	R+1+comble
Ub, 1AU, 2AU, A et N	R+1+comble ou attique
Ue, Ne	Non règlementé
Uy	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments) et pas de règle pour les installations spécifiques types silos...
Ass	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans les zones Ua, Ub et 1AU : en plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.

Dans toutes les zones du PLU :

- La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,

- Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité.

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Ua	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
Ub, 1AU, 2AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
Ue, Ne, Ass	Non règlementé.
Uy,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant le recul des voies départementales.

Dans toutes les zones du PLU :

- Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité.

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Ua	<p>Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative.</p> <p>Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative.</p>
Ub, 1AU, 2AU	<p>Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, soit d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit sur une limite séparative (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative, soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives, soit d'une limite séparative à l'autre.</p>
Ue, Ne, Ass	Non réglementé.
Uy,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives, soit sur une limite séparative (en respectant 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative), ou d'une limite séparative à l'autre, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans toutes les zones du PLU :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité.

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries...)

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS




Zones	Règlementation des toitures
Ua	Les toitures doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise sur la construction principale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas règlementées.
Ub, 1AU, 2AU, N, A	Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Ue, Uy, Ne, Ass	Non règlementé

Dans toutes les zones du PLU :

- Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

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

Zones	Règlementation des clôtures
Ua	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres.</p> <p>En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit d'une clôture pleine de type muret (en pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. Soit d'une haie vive d'essences locales. <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (type grillage...) ou d'un grillage seul (avec la possibilité de création d'un sous-bassement en plaque de béton).
Ub, 1AU, A	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres.</p> <p>En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit d'une clôture pleine de type muret (en pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (grillage...). <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (type grillage...) ou d'un grillage seul (avec la possibilité de création d'un sous-bassement en plaque de béton).
N	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre.</p> <p>En cas de clôture, celle-ci devra</p> <ul style="list-style-type: none"> N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, Privilégiant des aménagements ponctuels au ras du sol pour permettre le passage de la petite faune, Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.
Toute zone	<p>Il s'agira de privilégier des clôtures qui permettent de favoriser la traversée de la petite faune.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> <p style="text-align: center;"><i>Exemples d'aménagement de clôture propice au passage de la petite faune</i></p>
Ue, Ne, Ass	Non réglementé
Uy	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.

Dans toutes les zones du PLU :

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

- Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
- Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la préservation d'éléments végétaux,
 - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
 - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité.

Certaines constructions telles que la réalisation de parc de stationnement extérieurs (sous condition de surface) sont soumises à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale définies par le code de l'urbanisme (L111-19-1), le code de la construction et de l'habitat (L171-4) ainsi que la loi APER (article 40).

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
- Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Tout autre nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié.
- Le couvremment des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Privilégier l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<p style="text-align: center;"><i>En secteur Ua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (neuf ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement. <p style="text-align: center;"><i>En secteurs Ub et 1AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination. ▪ 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. <p style="text-align: center;"><i>En secteur 1AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. <p style="text-align: center;"><i>En zone A et N</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.

Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
---------------------------------------	---

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4. STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexes à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales Ces emplacements seront couverts ou sécurisés.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions relatives aux équipements et réseaux (accès, desserte, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité, communications électroniques...) sont détaillées dans ce chapitre. Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, c'est-à-dire que toutes ces dispositions sont identiques sur toutes les zones de la commune (U, AU, A et N) à l'exception des règles relatives à l'électricité et aux communications électroniques ou les différences de réglementations entre les zones sont précisées.

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de **caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée**.
- Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doivent **présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte**, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation est nécessaire). La sécurité de la desserte doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être **adaptées à l'importance ou à la destination des constructions** qu'elles doivent desservir.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité**. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions (sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière »). En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- **L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement**. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.
- **En l'absence d'un tel réseau**, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tout bâtiment, à usage autre qu'agricole, doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.
- Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).
- Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

EAU PLUVIALE

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ELECTRICITE

Dans toutes les zones U et AU :

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans la zone A et N :

Non règlementé.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toutes les zones U et AU :

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...), celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Dans la zone A et N :

Non règlementé.

TITRE V : ANNEXES

ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDÉES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|--|--|

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE










- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|

ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES

Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).









	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiolle	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau

	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée Sakhaline	de	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée Bohême	de	Bords de cours d'eau, marais salants
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau		Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	des	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap		Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant		Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes		Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise		Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine Townsend	de	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées		Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule		Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales




PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieus littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique
	<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	<i>Impatiens glandulifera</i> /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...)
	<i>Lagarosiphon major</i> /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant

	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION

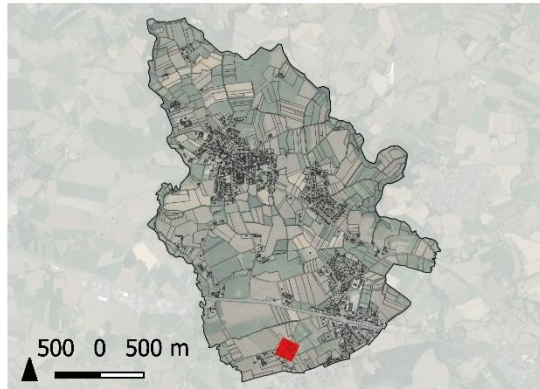
Les fiches ci-après présentent les 13 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 1

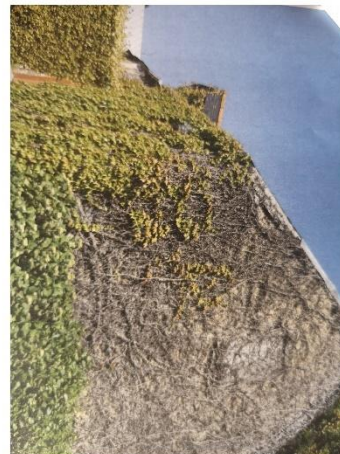
Localisation : RUE DE L'ETIMIEUX

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 106m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

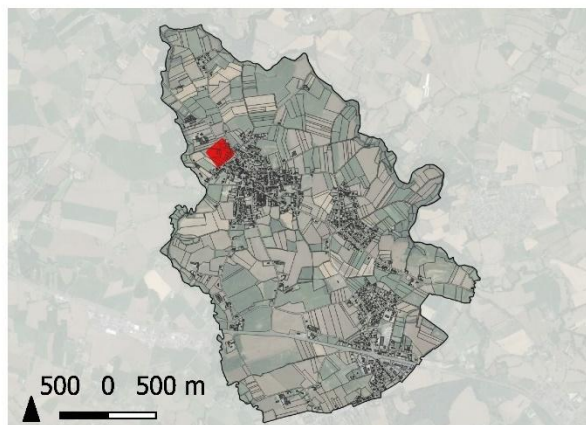


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 2

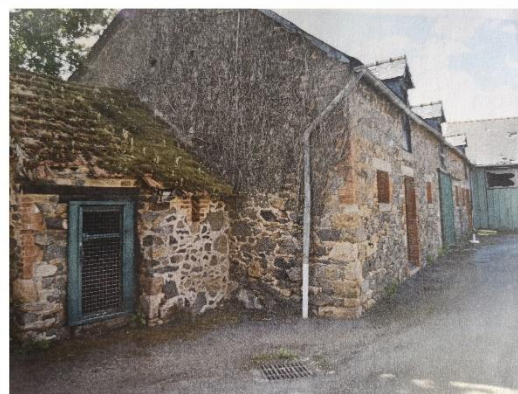
Localisation : LA ROCHE

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 257m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

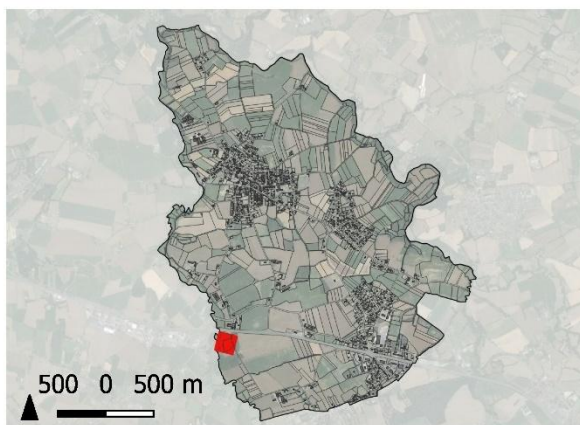


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 3

Localisation : LA VILLE MOISAN

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 97m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

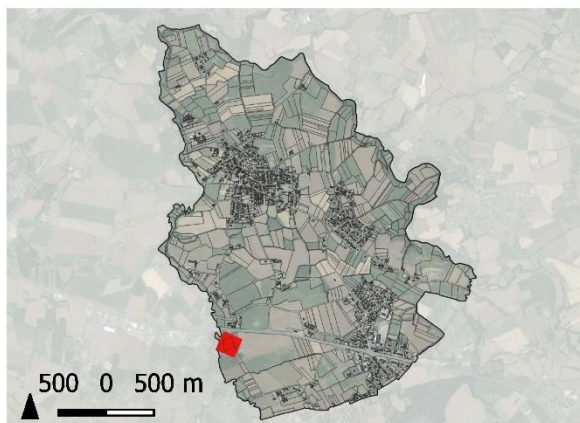


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 4

Localisation : LA VILLE MOISAN

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 133m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

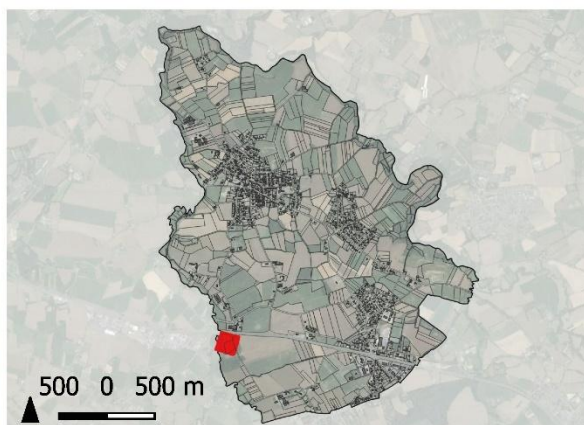


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 5

Localisation : LA VILLE MOISAN

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 307m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

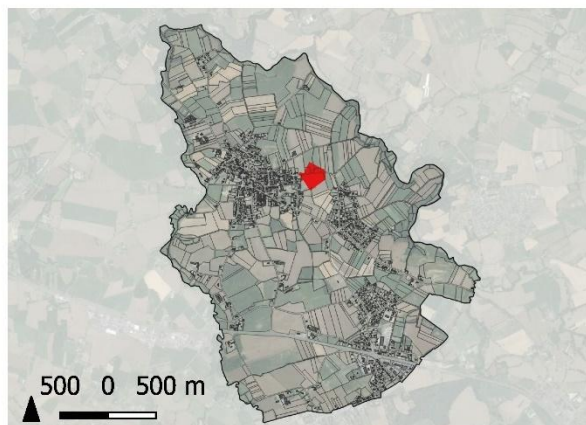
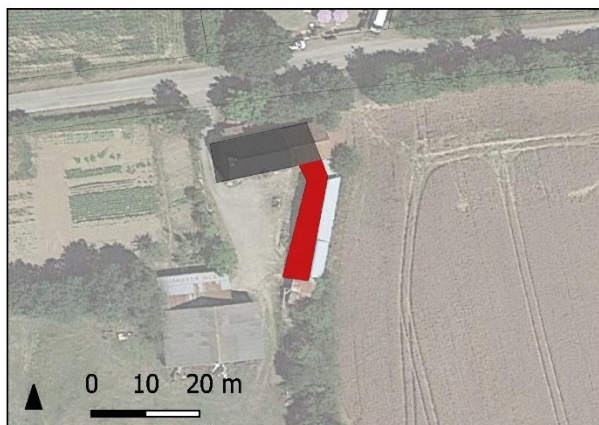


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 6

Localisation : FREFUMEL

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 94m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

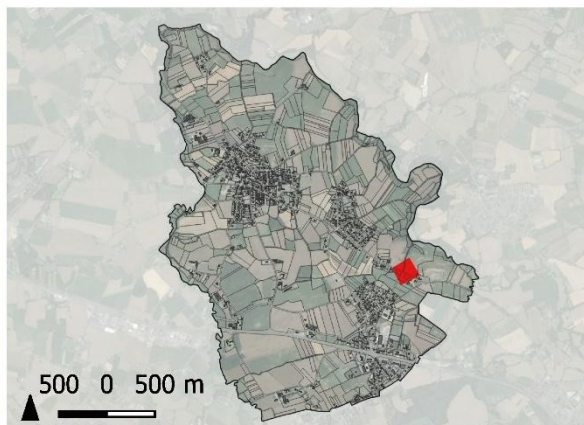


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 7

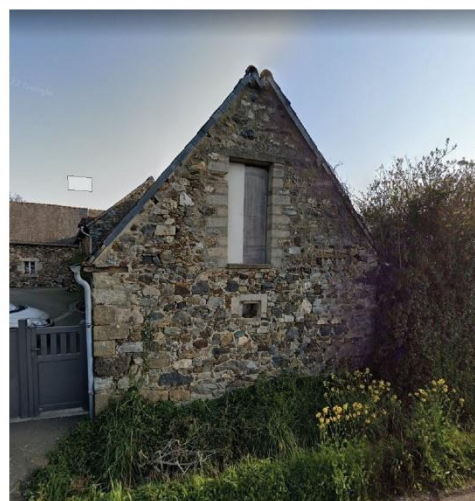
Localisation : BELLEVILLE

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 104m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

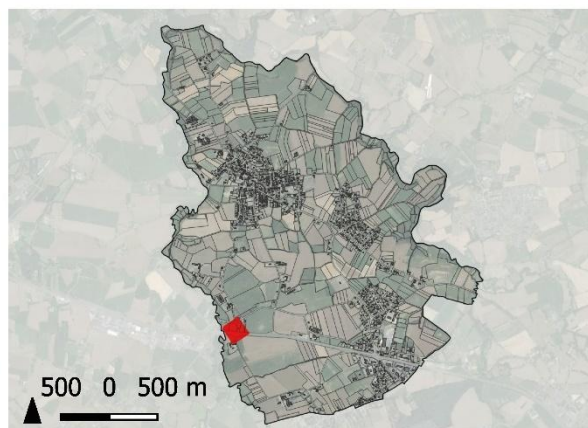


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 8

Localisation : BEAUSOLEIL

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 58m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

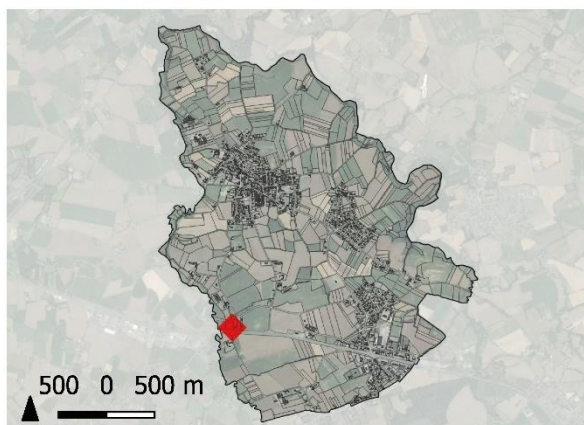


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 9

Localisation : BEAUSOLEIL

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 111m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

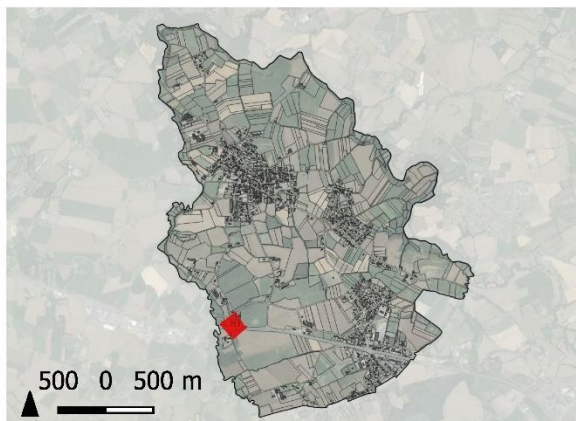


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 10

Localisation : BEAUSOLEIL

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 95m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

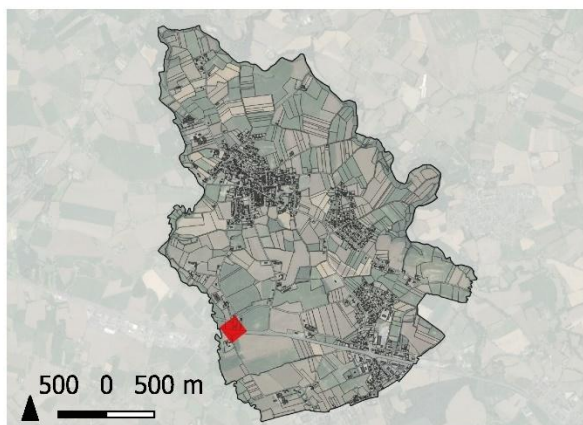


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 11

Localisation : BEAUSOLEIL

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 55m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

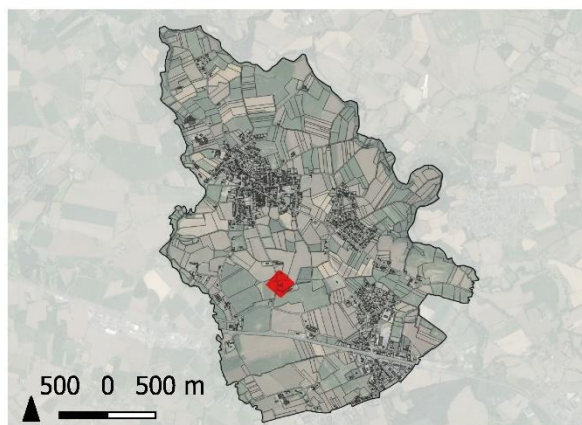
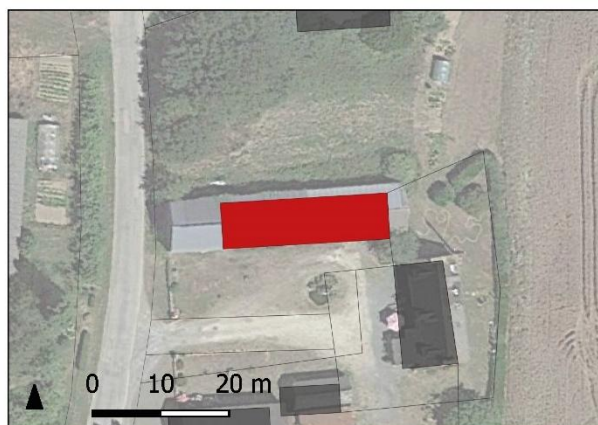


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 12

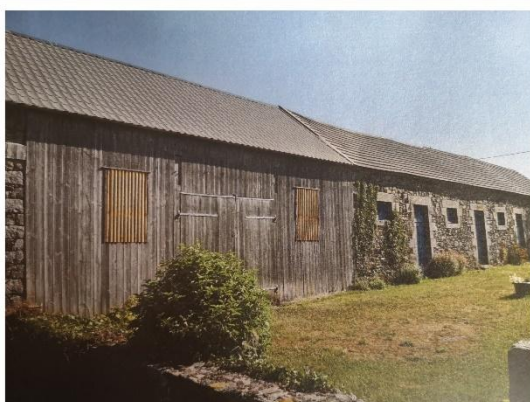
Localisation : LA VILLE SALMON

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 164m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT

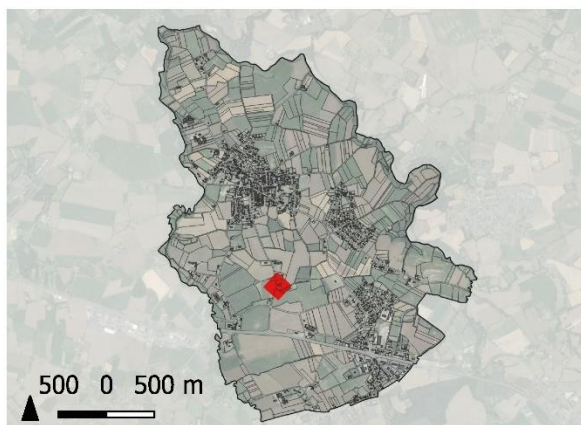
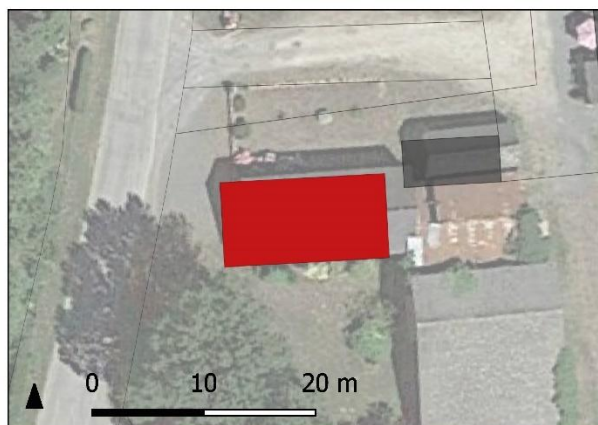


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 13

Localisation : LA VILLE SALMON

CRITERES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment patrimonial d'intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 111m²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	

PHOTOS DU BATIMENT











ANNEXE 4 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME





Les 13 bâtiments identifiés au titre du changement de destination, sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.





Dans le cadre d'un atelier dédié, la commune a retenu 43 édifices qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces édifices sont présentés dans les cartes et le tableau suivants :












NUMERO	NOM	TYPE	PHOTO
1	Eglise	PATRIMOINE ARCHITECTURAL (Edifice religieux)	
2	Moulin	PETIT PATRIMOINE	
3	Ensemble bâti en pierres	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	





<p>4</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>5</p>	<p>Ensemble bâti</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	 
<p>6</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	 





7	Bâti en pierres (bar-tabac)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
8	Bâti en pierres (boulangerie)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
9	Bâti en pierres (mairie)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
10	Bâti et mur en pierres (Presbytère)	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	




<p>11</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>12</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>13</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>14</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	




<p>15</p>	<p>Ensemble bâti</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>16</p>	<p>Ensemble bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>17</p>	<p>Bâti</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	




18	Ensemble bâti en pierres	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
19	Bâti	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	 
20	Four	PETIT PATRIMOINE	
21	Ensemble bâti en pierres	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
22	Ensemble bâti en pierres et murs	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	




			
23	Plaque commémorative	PETIT PATRIMOINE	
24	Bâti en pierres	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	 



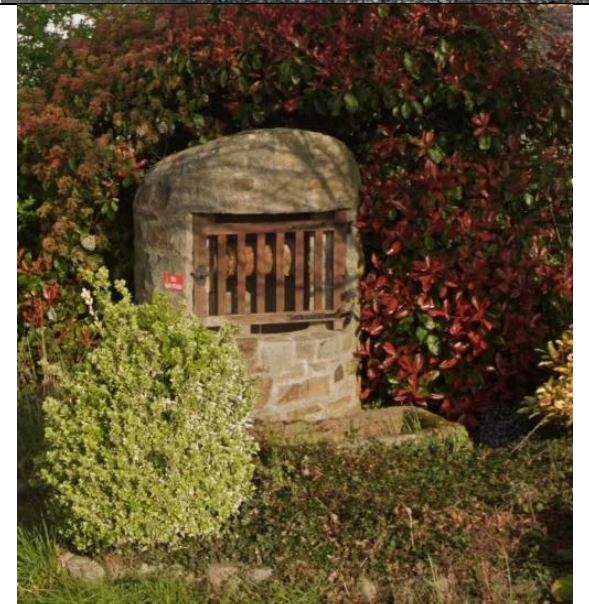
<p>25</p>	<p>Bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>26</p>	<p>Bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>27</p>	<p>Bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	
<p>28</p>	<p>Bâti en pierres</p>	<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	

<p>29</p>	<p>Croix</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	
<p>30</p>	<p>Roue</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	
<p>31</p>	<p>Croix</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	

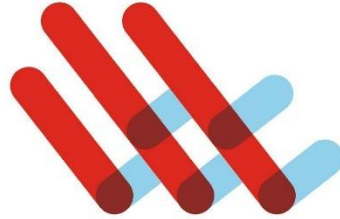
<p>32</p>	<p>Croix</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	
<p>33</p>	<p>Puit</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>34</p>	<p>Puit</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	

<p>35</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>36</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>37</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	

<p>38</p>	<p>Puit</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>39</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>40</p>	<p>Puit</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	

<p>41</p>	<p>Puit</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>42</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	
<p>43</p>	<p>Fontaine</p>	<p>PUITS ET FONTAINES</p>	

ANNEXE 5 : ANNEXE SANITAIRE DECHETS MENAGERS



**LAMBALLE
TERRE & MER**
Communauté d'agglomération

Annexe sanitaire Déchets Ménagers

2024

Espace Lamballe Terre & Mer
41, rue Saint-Martin | CS 3002 | 22404 Lamballe-Armor Cedex 4

tél 02 96 50 00 30
contact@lamballe-terre-mer.bzh

lamballe-terre-mer.bzh

Lamballe Terre & Mer assure le service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.

Depuis le 1er janvier 2022, la **redevance incitative** est l'unique mode de financement du service déchets ménagers sur l'ensemble du territoire communautaire.

La redevance incitative est une manière de financer la collecte et le traitement des déchets ménagers qui prend en compte le niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée, sur la base d'un forfait annuel, en fonction du nombre de fois où les poubelles d'ordures ménagères sont présentées à la collecte et en fonction du volume du bac attribué par rapport à la composition de chaque foyer (ou du volume du bac doté pour les résidences secondaires et les professionnels).

En mettant en place la redevance incitative sur l'intégralité de son territoire, Lamballe Terre & Mer souhaite faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun afin d'augmenter le tri et de réduire la production d'ordures ménagères pour ainsi préserver l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

1) Mode de collecte et traitement

L'organisation du service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer est basée **prioritairement sur la collecte individuelle** : c'est donc ce dispositif qui est privilégié partout où la dotation en bacs est possible. Les usagers, ne pouvant disposer d'un bac individuel pour des raisons techniques, ont accès à une **colonne enterrée ou aérienne** pour la récupération de leurs ordures ménagères résiduelles. Le service les dote d'un badge individuel pour accéder à ces colonnes collectives en apport volontaire. Pour leurs déchets sélectifs, ces usagers sont, selon leur situation appréciée par le service, soit desservis par une colonne d'apport volontaire, soit dotés de bacs ou de sacs jaunes.

La collecte des **ordures ménagères résiduelles** est réalisée, pour les particuliers, toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères, pour les professionnels, se réalise au minimum de façon hebdomadaire.

La **collecte sélective** est réalisée toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire sauf au niveau des zones agglomérées des communes d'ERQUY, PLENEUF VAL-ANDRE et LAMBALLE ARMOR qui sont collectées de façon hebdomadaire.

Lamballe Terre & Mer n'assure pas la collecte individuelle ou collective des **déchets verts et des déchets "encombrants"**. Cette famille de déchets regroupe en général les meubles, les objets et appareils ménagers, les déchets dangereux (solvants, peintures, produits phytosanitaires), les huiles de vidange... qui ne peuvent pas, en raison de leur dimension ou de leur dangerosité, être présentés à la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces déchets doivent être déposés en déchèteries conformément au règlement d'exploitation des déchèteries de Lamballe Terre & Mer. L'agglomération gère ses six déchèteries en régie sur son territoire : Bréhand, Erquy, Hénon, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle, Lamballe –Armor (Lanjouan) et Lamballe-Armor (Planguenoual).

Afin de réduire la quantité de déchets biodégradables jetés aux ordures ménagères tout en produisant un engrais naturel, Lamballe Terre & Mer propose, à tous les habitants de son territoire, de recycler leurs **déchets organiques** grâce au compostage individuel et l'acquisition d'un composteur.

Annexe sanitaire Déchets ménagers – Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer

Au 1^{er} janvier 2024, les différents déchets sont collectés et traités de la manière suivante :

		MODES DE COLLECTE				Lieu de traitement ou de regroupement
		Collecte individuelle	Collecte en apport volontaire	Prise en charge de la collecte	Devenir	
TYPES DE DECHETS	Ordures ménagères résiduelles	✓	✓	RÉGIE	Valorisation énergétique	Kerval Centre Armor, Suez Unité de valorisation Énergétique (UVE) – PLANGUENOUAL (22)
	Déchets sélectifs	✓	✓	PRESTATION : Véolia Propreté	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
	Cartons professionnels	✓		RÉGIE	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis, PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
	Verre		✓	PRESTATION : Véolia Propreté	Recyclage	Stockage silos à verre – PLANGUENOUAL (22) Recyclage Saint Gobain
	Textile, linge de maison, chaussures (TLC)		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Le Relais, La Croix rouge	Tri, réemploi, recyclage	Le Relais : ACIGNE (35), La Croix Rouge : Gebetex – VERNON (27)
	Objets / Meubles pour réemploi		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Penthièvre Actions	Réemploi	Ressorcerie® Ressourc' Eco – LAMBALLE (22)

Pour plus d'informations concernant la collecte et le traitement des déchets ménagers : <https://www.lamballe-terre-mer.bzh/accueil/vivre-habiter/gestion-des-dechets>

2) Implantation de nouveaux équipements

Lamballe Terre & Mer définit l'implantation et le nombre d'équipements nécessaires à la collecte des déchets ménagers et assimilés sur son territoire.

Préconisations pour les nouveaux lotissements :

La collecte des déchets dans les **nouveaux lotissements** sera réalisée prioritairement en porte-à-porte en respectant les préconisations suivantes :

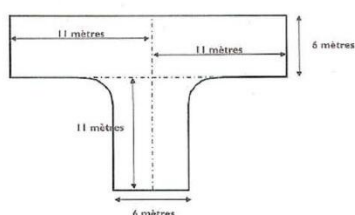
- ✓ Le lotissement projeté sera collecté selon le principe de marche en avant (sans manœuvre des véhicules) et adapté pour des véhicules de collecte de PTAC 26 tonnes.

Annexe sanitaire Déchets ménagers – Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer

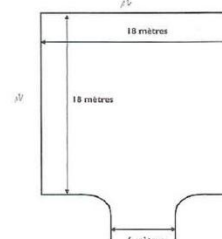
- ✓ Le stationnement des véhicules ne doit pas constituer une gêne pour le passage de la benne à ordures ménagères. La largeur de voie minimum doit être de 3 m pour les voies en sens unique et 5 m pour les voies en double-sens.
- ✓ Le lotissement projeté sera doté en bacs individuels pour les ordures ménagères et les déchets sélectifs pour chaque habitation.
- ✓ Ces bacs seront à présenter les veilles de jours de collecte devant chaque habitation.
- ✓ En cas d'aménagement d'habitat collectif, les habitants devront pouvoir stocker leur bac individuel pour les ordures ménagères résiduelles et leur bac jaune de tri sélectif de façon aisée (voir *Dotation dans les immeubles collectifs* ci-dessous).
- ✓ Les voies en impasse de moins de 50 mètres bénéficieront d'un traitement par point de regroupement en bout d'impasse (aucune matérialisation de ce point n'est nécessaire, le service Déchets Ménagers communiquera directement avec les usagers concernés).
- ✓ Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement de telle sorte que le véhicule de collecte puisse faire aisément demi-tour : pas de marche arrière à effectuer et zone de manœuvre suffisamment dimensionnée pour éviter tout risque de collision.

Exemples de possibilité d'aire de retournement :

1- Palette de retournement en "T"



2- Palette de retournement carrée



En cas de réalisation de **voies privés** :

- Avec accord du/des propriétaires pour l'accès des véhicules de collecte à la voie : les préconisations de collecte restent similaires à une collecte sur voie publique (voir ci-dessus).
- Sans accord du/des propriétaires pour l'accès des véhicules de collecte à la voie : la collecte se réalisera en point de regroupement sur domaine public.

Tout projet est à soumettre, dès sa conception, au service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer afin d'étudier la faisabilité technique de la collecte des déchets ménagers.

Dotation dans les immeubles collectifs (y compris ensemble de maisons dépendant d'un gestionnaire unique).

Pour tout nouvel immeuble collectif, le service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer sera consulté au stade de la conception du projet afin que toutes dispositions soient prises pour assurer l'enlèvement des déchets conformément aux règles de fonctionnement du service. Au regard de la localisation géographique et de la configuration du projet, le service Déchets Ménagers retiendra le dispositif de pré-collecte le plus adapté :

Si le projet d'immeuble a la possibilité d'être équipé en bacs individuels (c'est-à-dire un bac individuel par logement), il est nécessaire que le promoteur assure, à sa charge, la construction d'un local individuel de stockage des bacs individuels pour chaque logement ou un local commun où pourront être stockés les bacs individuels des différents flux de déchets. Les bacs ne doivent en effet pas stationner sur le domaine public et ne doivent pas être accessibles aux habitants extérieurs à l'immeuble.

L'espace de stockage des bacs doit être clos et à accès limité. Il comporte obligatoirement un point d'eau pour le lavage des bacs et un panneau permettant d'afficher les consignes de tri des déchets. Autant que possible, il est couvert.

Si le projet immobilier n'a pas la possibilité d'être équipé en bacs individuels :

- ✓ soit le service Déchets Ménagers préconise la mise en place de **bacs collectifs** : dans ce cadre, le gestionnaire de l'immeuble devient l'usager unique du service Déchets Ménagers et se charge de la gestion interne des déchets de la résidence. Un local pour le stockage des bacs collectifs est alors nécessaire à l'intérieur de l'immeuble collectif (voir règles ci-dessus). La réalisation du local de stockage des bacs est à la charge du promoteur. Le gestionnaire d'immeuble (bailleur, copropriété ou propriétaire unique) a la charge de l'entretien de ce local.
- ✓ soit le service Déchets Ménagers préconise la mise en place de **colonnes d'apport volontaire** : le promoteur prend alors à sa charge la réalisation du génie civil nécessaire conformément aux prescriptions techniques indiquées par le service Déchets Ménagers. La mise en place de la cuve bétonnée recevant la colonne enterrée et la colonne enterrée seront prises en charge par Lamballe Terre & Mer. En cas de besoin, une convention de servitudes est réalisée entre le gestionnaire d'immeuble (bailleur, syndic ou copropriété) et Lamballe Terre & Mer pour la gestion et l'exploitation de la colonne enterrée par le service Déchets Ménagers. Les conteneurs enterrés seront implantés de manière optimale en tenant compte des cheminements piétons existants ou à créer, de l'accessibilité des piétons, personnes à mobilité réduite ainsi que des véhicules de collecte. En outre, l'implantation des colonnes devra éviter toute perturbation de la circulation aux abords du site.

Les bacs individuels ou collectifs doivent être présentés sur le domaine public la veille des jours de collecte soit par les occupants des logements (bacs individuels), soit par une personne désignée par le gestionnaire de l'immeuble (bacs collectifs). Ces bacs doivent être remisés après le passage de la benne.

TITRE VI : LEXIQUE

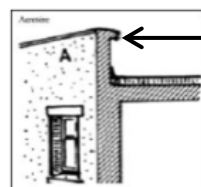
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) garde-corps pleins ou à claire-voie.



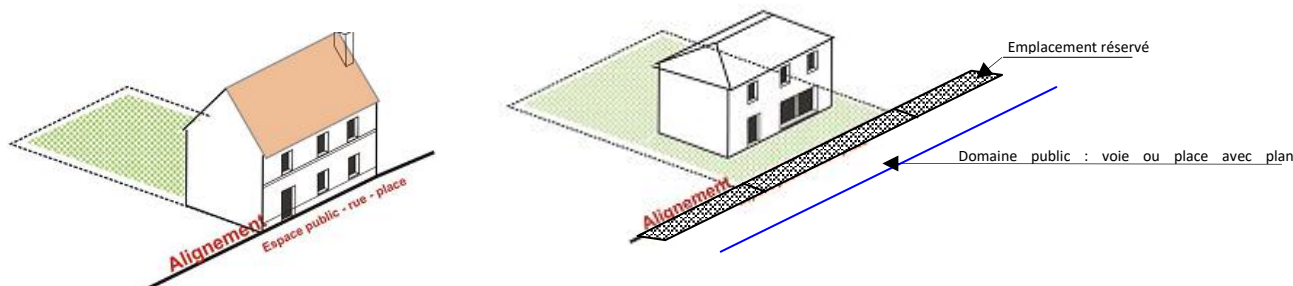
Acrotère

 ou de la
ou des

ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMÉRATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

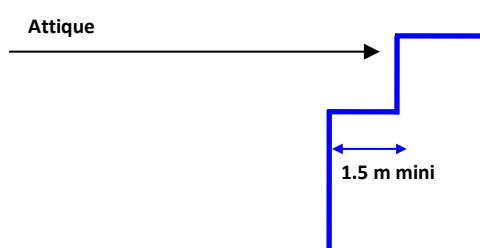


AMÉNAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

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

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, clos et couvert, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

CLAIRE-VOIE : tout dispositif de clôture formée de pièces non jointes.

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par des clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs

- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de service ».

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux annexes sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;

- La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte ;
- La destination « **autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des Constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Également les maisons de services publics.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en

communs, les stations d'épuration... Également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service avec l'accueil d'une clientèle »
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
- **LIEUX DE CULTE** : Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (église, mosquées, temples...).

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière, notamment les maisons forestières et les scieries.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables ou supérieures à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture en pente.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) :
 - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse, ou le point le plus haut de la courbe pour une toiture en courbe.

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service ».

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autre que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade telles que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

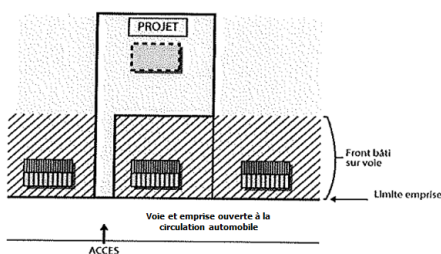
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Une toiture terrasse est composée d'une pente inférieure à 15%.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.