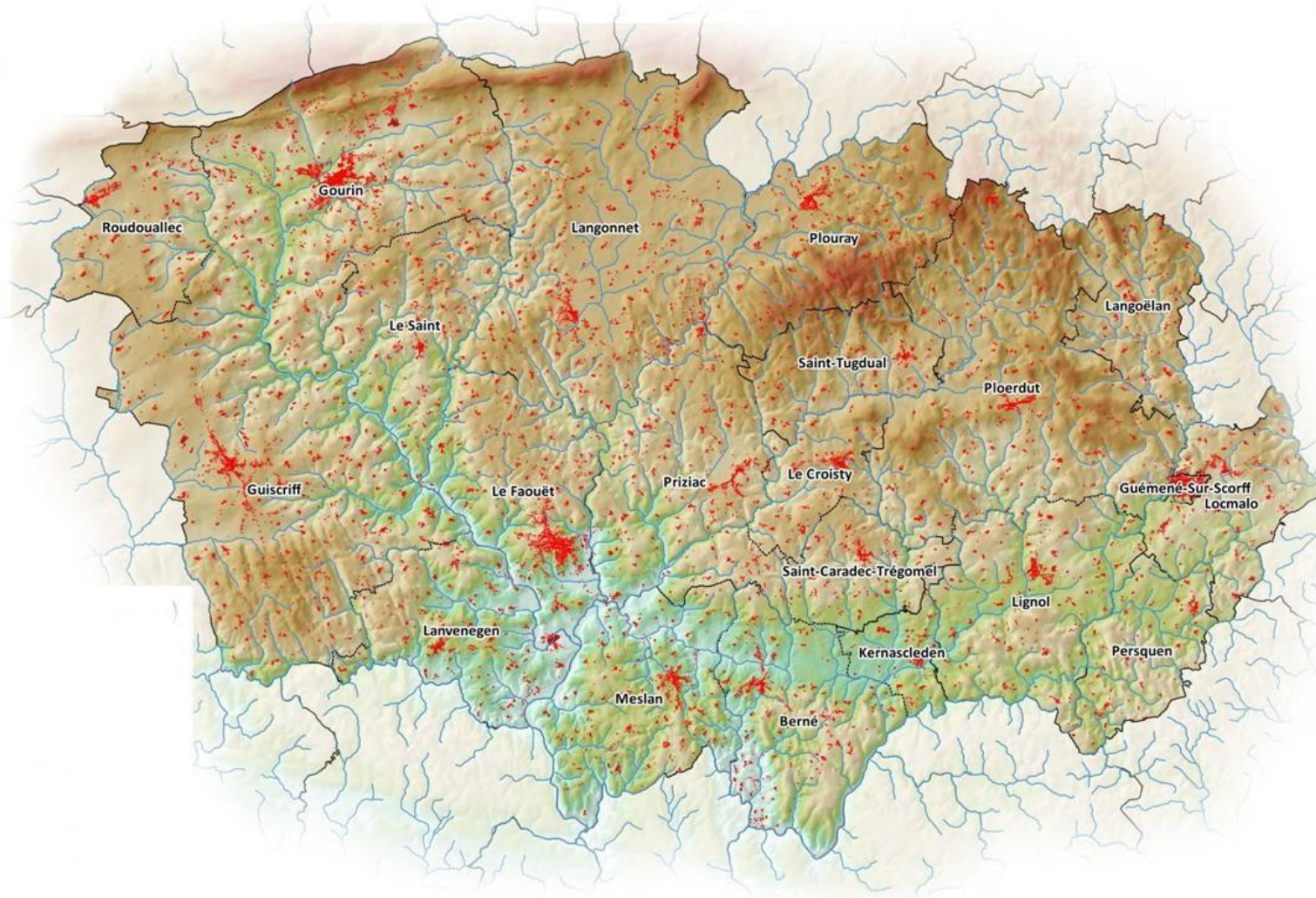


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



TITRE 3 - REGLEMENT ECRIT

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLUi.....	3
1.2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	11
1.3 LEXIQUE	17
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT – UA /UB	23
2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS - UE	28
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ECONOMIQUES - Ui	31
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'HABITAT – 1AUh	36
3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS - 1AUE	40
3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE TOURISME – 1AUt	43
3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES – 1AUi.....	46
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A LONG TERME	50
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Aa et Ab.....	53
5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah.....	58
5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ai	62
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	65
6.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na, Nf, Nzh, Ne	66
6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nh	71
6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ni.....	75
6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NI.....	78
ANNEXES	82
Annexe 1 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS DES ESPECES VEGETALES	83
Annexe 2 : GUIDE D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS EN ZONE INONDABLE	86

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles des Dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire communautaire

Des règles propres à chaque zone peuvent venir compléter celles des Dispositions générales. Un secteur non réglementé par un article de ces dispositions générales est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des dispositions complémentaires au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par le règlement graphique et par les OAP sectorielles, repérées au Règlement graphique.

1.1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLUi

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire de Roi Morvan Communauté** à l'exclusion du site patrimonial remarquable de Guéméné-sur-Scorff pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par la ZPPAUP.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la commune.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol.

2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines dites « zones U »

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R151-18 du code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone». Article R151-20 du code de l'Urbanisme

Les zones agricoles dites « zones A »

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-22 du code de l'Urbanisme

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-23 du code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-24 du code de l'Urbanisme

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-25 du code de l'Urbanisme

3 - PORTEE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

➤ Application des dispositions du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R111-15 à R111-19, R111-28 à R111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles suivants :

- R111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- R111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

- R111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ». Elles comportent notamment le Site Patrimonial Remarquable de Guéméné-sur-Scorff (ancienne ZPPAUP).
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier »
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF)
- les dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

➤ Autres informations utiles

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- les zones de Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans

➤ Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables en ce domaine les dispositions suivantes :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L531-14 à L531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne

peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations"

- l'article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal : loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal"

4 – DISPOSTIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

➡ Permis de démolir

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme et des délibérations des conseils municipaux.

➡ Edification des clôtures

En application du l'article R421-12d du Code l'urbanisme, par délibération du xx/xx/xx le conseil communautaire soumet à déclaration préalable l'édification des clôtures situées en zones U et AU du PLUi.

➡ Reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du code de l'urbanisme).

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation avant leur démolition.

➡ Travaux sur bâti existant

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

Les possibilités de réhabilitation ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation (ruine).

➡ Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

5 – DISPOSTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

En dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, annexées au PLUi, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au règlement graphique.

➡ Protection des éléments du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

➡ Protection du patrimoine naturel et paysager

◆ Boisements

Les boisements de RMCom sont protégés de plusieurs manières selon leurs caractéristiques, l'éventuel plan de gestion dont ils bénéficient ou l'éventuelle protection dans le PLUi à laquelle ils sont alors soumis :

Espaces boisés classés (EBC)

Les EBC sont repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement, les déboisements ayant pour but de créer, à l'intérieur des bois, les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

Boisements soumis au code forestier

En outre, plusieurs dispositions du code forestier réglementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour encadrer l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.

Dans le département du Morbihan, dans un bois supérieur à 2,5 ha :

- tout défrichement est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée (art. L342-1 du code forestier) ;
- les coupes de bois supérieures à 1 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de la futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du Centre régional de la Propriété forestière (art. L124-5 du code forestier).

Boisements non soumis au code forestier

Les boisements de moins de 2,5 hectares ne sont pas soumis au code forestier. S'ils ne sont pas soumis à la protection des espaces boisés classés et s'ils sont identifiés au PLUi au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, leur défrichement est alors conditionné à une déclaration préalable de travaux.

Plans de gestion forestière

Les coupes prévues dans les forêts disposant d'une garantie de gestion durable (PSG, RTG, et CBPS accompagnés d'un programme de coupes et travaux approuvés) ne sont pas soumises à autorisation. C'est pourquoi ils ne sont généralement pas identifiés en « EBC ».

♦ Zones humides et cours d'eau

Les zones humides et les cours d'eau, répertoriés et validés par les Commission Locales de l'eau (CLE) des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), sont identifiés au règlement graphique :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une **zone humide** est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf pour les équipements d'intérêt public ou collectif déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique sous réserve de nécessités techniques impératives à démontrer ; dans ce cas devront être mises en œuvre des mesures compensatoires appropriées dûment autorisées, en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau, et s'il est démontré que c'est le seul recours à mobiliser après épuisement de toutes les autres possibilités.

Il est rappelé que les zones humides identifiées au PLUi ne présage pas de l'absence de zones humides sur des secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels conformément aux dispositions du SDAGE et du SAGE qui couvre la zone humide.

Les cours d'eau disposent de marges de recul de **35 mètres *non aedificandi*** de part et d'autre de leur axe en zones A et N. Dans cette marge de recul, il est également interdit les affouillements, exhaussement des sols, drainages, imperméabilisation et dépôts, sauf pour les équipements d'intérêt public ou collectif déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique, sous réserve de nécessité technique impérative à démontrer ; dans ce cas devront être mises en œuvre des mesures compensatoires appropriées dûment autorisées, en accord avec les dispositions de la loi sur l'Eau, et s'il est démontré que c'est le seul recours à mobiliser après épuisement de toutes les autres possibilités.

♦ Éléments du paysage

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantations qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à l'élément supprimé). Les principaux critères de décision étant, dans le cas d'une haie, d'un alignement d'arbres ou d'un boisement, l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

Les éléments identifiés au règlement graphique génèrent une marge de recul ***non aedificandi*** d'une largeur de **10 mètres** de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des alignements et continuités.

♦ Continuités écologiques

Les continuités écologiques identifiées en zones N en tant que trame verte et bleue doivent être préservées. A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la trame verte et bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions"

6 – DISPOSTIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

➡ Périmètres des projets

◆ Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts (article L151-41 du code de l'urbanisme), sont figurés au règlement graphique et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur le règlement graphique, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ; la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

◆ Les projets urbains

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Les périmètres des OAP sectorielles figurent au règlement graphique.

Les secteurs couverts par une OAP seront soumises à une obligation de rétention/régulation des eaux pluviales, même pour les opérations inférieures à 1 ha. Toutes les opérations devront être accompagnées, soit d'une notice de gestion pluviale accompagnant le permis d'aménager ou le permis de construire (pour les opérations de superficie comprises entre 0,1 ha et 1 ha) ou d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement (pour les opérations de superficie supérieures à 1ha).

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble sont appréciées au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Sont considérés notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.

➡ Organisation de l'activité commerciale

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être affectés aux commerces et activités de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes:

- la transformation de surfaces de commerce ou activités de service en rez-de-chaussée en une destination autre que le commerce et activités de service ou un équipement public ou d'intérêt collectif est interdite, y

compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;

- le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée en une autre destination que le commerce et les activités de service est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et en zones agricoles**

Hormis dans les deux premiers cas ci-dessous (bâtiments pouvant changer de destinations et STECAL), ainsi que dans le cas de la construction d'un logement de fonction en zone agricole, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée.

Bâtiments pouvant changer de destination

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'accord de changement de destination d'un de ces bâtiments doit être soumis à l'avis, lors de l'instruction du permis de construire, soit de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zones agricoles, soit de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zones naturelles.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions nécessaires à la création ou au développement des activités économiques ou de loisirs, sont délimités au règlement graphique au titre de l'article L151-13 du code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

Extension des habitations existantes

L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée mais limitée par des conditions définies aux articles A1 et N1. Ces extensions doivent être réalisées dans le respect des règles énoncées par l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

7 – DISPOSTIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

➤ **Risque sismique**

Le département du Morbihan se situe en zone de sismicité faible (décrets 2010-1255 et 2010-1254). Les règles de construction parasismiques y sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV ; elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV.

➤ **Risque de retrait et gonflement des argiles**

Le territoire de Roi Morvan Communauté se situe en zone d'aléa faible à nul.

➤ **Risque de feux d'espaces naturels**

Les communes de Gourin et de Langonnet sont particulièrement concernées.

➤ **Risque inondation**

Le territoire de Roi Morvan Communauté est concerné par le risque inondation le long de l'Isole, de l'Ellé et l'Inam et du Scorff (voir atlas des zones inondables).

➤ Risques industriels et technologiques

- La commune de Gourin est concernée par un risque industriel lié à l'établissement ARDO.
- Les communes de Berné, Gourin, Guisriff, Langonnet, Lanvénege, La Faouët, le Saint, Meslan, Plouray et Roudouallec sont concernées par le risque de transports des matières dangereuses liés aux transports routiers sur les RD1 et 769.
- Les communes de Gourin, Guisriff, Lanvénege, le Faouët et Roudouallec sont traversées par les canalisations de transport de gaz.

➤ Bruit des transports terrestres

Roi Morvan Communauté est concerné par l'arrêté préfectoral du 4 mai 2018 de classement sonore des routes départementales du Morbihan :

- RD 769 pour les communes de Berné, Gourin, Le Faouët, Meslan et le Saint.

1.2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS IDENTIFIEES AUX ARTICLES R151-27 ET R151-28 DU CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R151-27 et 28 du code de l'Urbanisme, à savoir « habitations, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles et forestières, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-après ont été précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016. Au titre de l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

L'article 1 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations des projets autorisés.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole = constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière = constructions et les entrepôts notamment de stockage de bois, de véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel. Cette sous destination recouvre également « les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et services
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens directs pour une clientèle professionnelle

	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de présentation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire les établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage des chambres ainsi qu'un certain nombre de service.
	Autres hébergements touristiques : les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes
	Cinéma : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : 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 industrielles concourant à la production d'énergie
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre l'ensemble des établissements destinés à l'enseignement, la petite enfance, aux services hospitaliers.
	Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles et autres activités culturelles d'intérêt collectifs.
	Equipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stade, gymnase, piscines ouvertes au public)
	Autres équipements recevant du public : 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 « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (lieux de culte, salles polyvalentes, accueil des gens du voyage)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de constructions ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Le changement de destination, au sens du PLUi, s'apprécie par rapport aux destinations précitées.

2 - EQUIPEMENTS, RESEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager ou environnemental de leur présence.

➡ Conditions de desserte par la voirie (article 7 de chaque zone)

Voies

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

Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur minimum de 3 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs.

Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos séparés de la voie ou de réaliser des voiries partagées.

Sauf dispositions spécifiques au sein des OAP, auquel cas les présentes dispositions ne s'appliquent pas, les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées :

- ✓ qu'en l'absence de solution permettant une connexion à une autre voie ;
- ✓ qu'en cas de d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
- ✓ lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La continuité du cheminement piéton/vélo est exigée dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons. Toutefois, leur traversée est autorisée.

Marges de recul par rapport aux routes départementales

Pour les nouvelles opérations dont l'accès se ferait sur les voies ci-après mentionnées, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de la voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

En dehors des parties agglomérées des villes et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation : RD1 (Roudouallec-Gourin), RD769 (Gourin/Lanester), RD302 (Gourin-Langonnet)
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD en zones N et A
- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des RD en zones U ou AU hors agglomération

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 et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

Le principe d'inconstructibilité de part et d'autre des routes classées à grande circulation, peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier "loi Barnier", sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➡ Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (article 8 de chaque zone)

- Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.
- Seuls les travaux de branchement à un réseau, destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone concernée, sont permis.
- Tous travaux de construction de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doit intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique « Très Haut Débit ».

➡ Adduction d'eau potable (article 8 de chaque zone)

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'une eau d'une autre origine (puits ou eaux pluviales par exemple) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur ; dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

➡ Gestion des eaux usées et de l'assainissement (article 8 de chaque zone)

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction lorsqu'elle se situe à l'intérieur d'une zone d'assainissement collectif déclarée au zonage d'assainissement, et que le réseau public de collecte des eaux usées existe et est apte à recevoir les effluents produits.

Tout bâtiment doit être raccordé, au moyen de canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnées dans le règlement du service d'assainissement.

Assainissement non collectif

Les constructions édifiées sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Ces installations sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement. Afin de privilégier l'infiltration à la parcelle demandée par la réglementation et limiter les rejets au milieu hydraulique superficiel, l'implantation de tout ou partie d'une installation ANC (prétraitement et/ou zone d'infiltration d'eaux usées traitées) est envisageable en zone agricole dans le cas de parcelles de propriétaires particuliers non exploitants, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Le SPANC est seul compétent pour valider les systèmes proposés.

➤ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement (article 8 de chaque zone)**

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration (exemple une nature de sol non adaptée) la rétention et la restitution des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel pourra être privilégiée.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées, des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine, ainsi que des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aire d'avitaillement, de manœuvre poids-lourds, aire de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnements...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant toute évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions.

➤ **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de 30 centimètres maximum (R152-6 code de l'urbanisme) pourra être autorisée sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite).

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...) doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Ce dispositif peut se substituer aux matériaux constructifs en toiture le cas échéant.

3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans le tableau ci-après, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

Hors opération d'habitat individuel, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces en surface afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental (organisation générale, végétalisation, choix des revêtements favorisant l'infiltration...).

Les parkings mutualisés sont autorisés pour tous les types de destinations ; il est possible de mutualiser les places entre plusieurs opérations, ou sur une même opération. Cette solution est vivement encouragée dans le cadre de permis d'aménager.

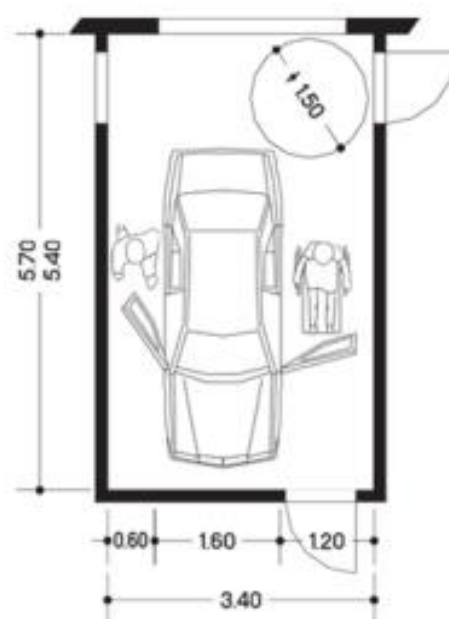
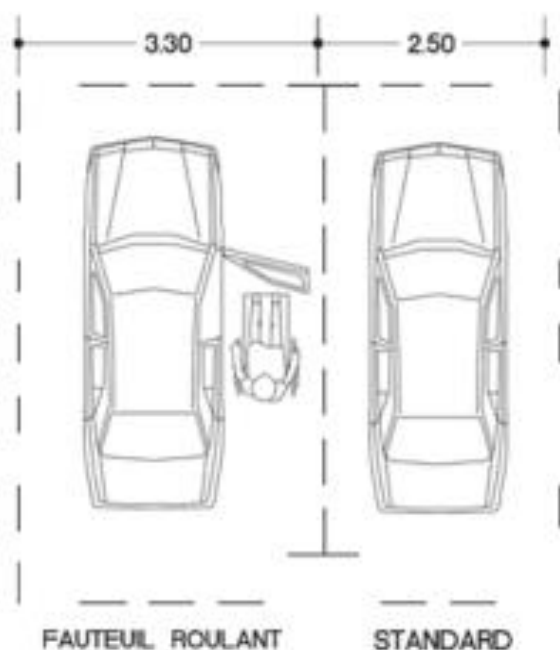
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement, à laquelle s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Modalités de réalisation

- Les règles de stationnement des véhicules motorisés respectent le code de la construction et de l'habitation, et/ou le PLUi, en privilégiant systématiquement les règles les plus ambitieuses.
- Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans le décret du 13 juillet 2016 et applicable, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques. Les parcs de stationnement des constructions nouvelles à destination d'habitation et de bureaux doivent ainsi comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer.
- Commerces, artisanat, bureaux et services : les circulations doivent être étudiées afin que les piétons et les PMR puissent rejoindre les équipements par des cheminements bien identifiés, en dehors des voies de circulation
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement sauf si mutualisation pour une autre fonction ne permettant pas de plantations.

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.
- Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près des établissements qu'ils desservent



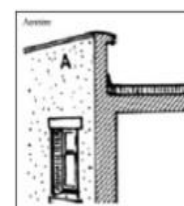
Destinations	Sous-destinations	Nombre de place de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitations	Logement	Non réglementé en zone UA 2 places par logement en zone Ub et 1AU + 1 place banalisée minimum pour 4 logements en cas d'opération d'aménagement d'ensemble
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés ; • de leur situation géographique au regard des transports collectif et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements. Concernant le stationnement des deux roues : pour les nouvelles constructions, 1 place de stationnement vélo pour 10 places de stationnement véhicule est un minimum.
	Industrie	
	Entrepôt	

1.3 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 dans celui-ci.

Acrotère

Partie supérieure d'une toiture-terrasse ou à faible pente (< 15% soit < 8,5°)



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Construction secondaire de dimension réduite, détachée de l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci. Elle ne peut constituer un nouveau logement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à toute ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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. Une construction peut être composée de plusieurs volumes

Construction existante

Une construction est considérée comme existante dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée.

Défrichement

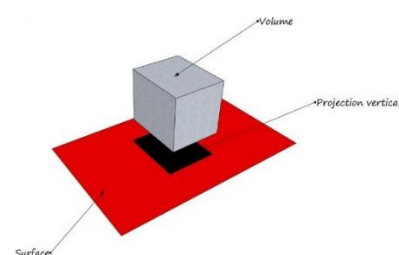
Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière

Destination

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée.

Emprise au sol

Conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol.

**Emprise publique**

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les jardins et parcs publics, les places publiques, les aires de stationnement...

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle

Désigne la limite opposée à la voie d'accès au terrain.

Gabarit (de hauteur)

Nombre de niveaux apparents d'une construction.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition d'un bâtiment sur un terrain donné.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

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 PLUi. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante de la construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R121-29 du code l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement de fonction en zone agricole

Logement indispensable à l'exécution des fonctions agricoles et occupé par l'exploitant ou un de ses salariés.

Marge de recul des constructions

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. La marge de recul est généralement l'espace compris entre la voie et la façade principale du bâtiment.

Niveau

Sont considérés comme un niveau :

- le rez-de-chaussée ;
- chaque étage supérieur ;
- les combles réputés aménagés ou aménageables dès lors que la toiture présente des pans d'une valeur minimale de 35° par rapport à l'horizontale.

La hauteur approximative d'un niveau est d'environ 3 mètres.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP expose de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas, dans des secteurs identifiés au règlement graphique, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations du programme, les principes de composition urbaine, ainsi que les équipements publics envisagés dans ces secteurs.

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'OAP. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise a permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Ruine

Doit être considérée comme une ruine les vestiges d'un bâtiment ne répondant pas à la définition d'une construction existante. La ruine est parfois représentée au cadastre par des traits pointillés. Elle n'est soumise ni à la taxe foncière ni à la taxe d'habitation.

La loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « construction existante ». Il doit pour cela avoir conservé l'essentiel de ses murs porteurs, selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme. La jurisprudence tend à considérer qu'un bâtiment présentant moins de trois murs porteurs intacts (jusqu'en haut du pignon) est une ruine.

STECAL

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLUi (zone A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art L151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation :

La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R111-22 du code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

Toiture

Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, ainsi que les cheminements doux, ne sont pas des voies au sens du code de la voirie routière. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins. Il en est de même pour les voies privées non ouvertes à la circulation publique.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT – UA /UB

- **Les secteurs UA** correspondent aux centres urbains traditionnels marqués par une urbanisation dense et un alignement des constructions en bordure de rue.
- **Les secteurs UB** correspondent aux secteurs de développement pavillonnaire dans la continuité des centres-anciens.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA et UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteurs UA et UB			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Etre compatible avec l'habitat et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique
Restauration			
Commerce de gros			Etre compatible avec l'habitat et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Seules sont autorisées l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Etre compatible avec l'habitat et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique
Etablissement d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ la création de terrains de caravanages ou de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- ✓ la réalisation d'annexe avant la construction principale ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur.
- ✓ Le changement de destination, pour un usage autre que commercial, de service ou d'artisanat, des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique.

Article UA et UB 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle : interdiction de changement de destination vers la destination habitat des rez-de-chaussée à usage de commerces ou activités de services accueillant une clientèle identifiés au règlement graphique. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux techniques, etc...).

Mixité sociale : non réglementée.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA et UB 3 - Gabarit et implantation des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Gabarit des constructions nouvelles

Les bâtiments à destination d'habitat et les annexes respectent les dispositions suivantes :

Zone UA	Zone UB
Bâtiment à destination d'habitat	
- le gabarit minimal est fixé à RDC+C - le gabarit maximal est fixé à RDC+2+C	- le gabarit minimal est de RDC - le gabarit maximal est fixé à RDC+1+C
Annexes	
- la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 m	

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel au droit des façades et pignon, sera prise en considération comme référence.
- Pour une meilleure intégration de la construction principale dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Le gabarit des extensions ne doit pas dépasser le gabarit de la construction qu'elles étendent.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteur UA : la construction doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou en retrait si l'alignement est marqué par une continuité visuelle (mur ou muret assurant la continuité bâtie en limite de voirie). En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.
- En secteur UB : la construction doit être implantée entre 0 et 15 m des voies et emprises publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur UA : la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative.
- En secteur UB : la construction doit être implantée :
 - ✓ soit, sur au moins une limite séparative
 - ✓ soit, en observant un retrait minimum de 2 m.

Emprise au sol des constructions

- En secteur UA : l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- En secteur UB : l'emprise au sol est limitée à 60 %.

L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de la parcelle), si des aménagements permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, puisard etc...) sont mis en place sur la parcelle.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment :

- réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Article UA et UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

- Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.
- L'utilisation d'ardoises pour le bardage des pignons ne sera autorisée que sur la pointe du pignon (de la cheminée à l'égout de toiture).

Toiture

- En secteur UA : les constructions à usage d'habitation doivent comprendre un volume principal présentant deux pans de toiture symétrique, de pente supérieure à 35° ou proche de 45°.
- En secteur UB : Non réglementée

Annexes

- Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale.
- Les annexes en tôles ondulées sont interdites quel que soit leur surface.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures constituées de murs et murets de pierres, doivent être conservées et entretenues.
- L'aspect, les dimensions et matériaux des clôtures devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
 - ✓ en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction)
 - ✓ en cherchant la simplicité des formes et des structures.
- Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.
- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants ou de haies d'essences variées et locales, à maintenir et entretenir.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

En limite des voies et emprises publiques :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à partir du terrain naturel.
- la hauteur de la partie pleine (maçonnerie et enduite) est comprise entre **0,50 m et 0,80 m** à partir du terrain naturel.

En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Sur les autres limites :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Sont interdits :

- en limite de voies les grillages doublés ou non d'une haie en zone UA et les grillages non doublés d'une haie en zone UB
- les plaques de béton moulé
- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

L'installation d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est imposée pour les constructions nouvelles.

Article UA et UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, activités, équipements) doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres, qui concourent à :

- ✓ une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées,
- ✓ la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements adaptés à l'accueil de publics,
- ✓ d'îlots d'ombrage et de fraîcheur.

L'aménagement de voies partagées et paysagées peut tenir lieu d'espace libre remplissant ces objectifs.

Alternativement, en cas de proximité avec un espace naturel ou paysager accessible au public et/ou d'impossibilité technique dûment justifiée, il pourra être dérogé à l'obligation d'intégration d'espaces libres dans l'opération dans la mesure où des objectifs sont déjà remplis par ailleurs, et à la condition d'aménagement de connexion(s) douce(s) entre l'opération et l'espace agro-naturel.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantations qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à l'élément supprimé).

Article UA et UB 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA et UB 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article UA et UB 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS - UE

- Le **secteur UE** est une zone urbaine ayant vocation à recevoir des constructions, installations ou équipements d'intérêt collectif et de service public.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Zones UE et UEs			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Le <i>logement de gardiennage</i> destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergement touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (constructions industrielles ou artisanales)			Etre nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants (ex : ESAT Plouray)
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdits :

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation non expressément autorisées.

Article UE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 3 - Hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- La fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En dehors des marges de recul de part et d'autres des routes départementales rappelées dans les dispositions générales, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée à 5 m minimum de la limite séparative.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe)
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Article UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Un pourcentage de 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être maintenu en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage,...) est soumis à déclaration préalable et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Des mesures compensatoires ~~seront~~ pourront être imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article UE 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser les aires de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article UE 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ECONOMIQUES - Ui

Le secteur Ui est exclusivement destiné aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ui 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Zone Ui			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Le <i>logement de gardiennage</i> (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m ² .
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Show-room et magasin d'usine sont autorisés sous réserve d'être directement liés à une activité industrielle ou artisanale existante dans la zone et être intégrés à la même construction que l'autre destination autorisée. Le local dédié à la vente représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m ²
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdits

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- ✓ les cabanes de chantier à l'exception de celles nécessaires à la conduite de travaux.

Article Ui 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Article Ui 3 - Hauteur et implantation des constructions****Hauteur des constructions nouvelles**

- La fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En dehors des marges de recul de part et d'autre des routes départementales rappelées dans les dispositions générales, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée à 2 m minimum de la limite séparative.
- Les constructions abritant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article Ui 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes éventuelles doivent être intégrées aux constructions.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - o de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - o de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits,
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation.
- Les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article Ui 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les projets doivent prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande doit être plantée d'une strate herbacée et arbustive.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires ~~seront~~ **pourront être** imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article Ui 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Les circulations doivent être étudiées afin que les piétons et les PMR puissent rejoindre les équipements (commerces, artisanat, bureaux et services) par des cheminements bien identifiés, en dehors des voies de circulation.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Ui 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ui 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipements, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'HABITAT – 1AUh

La vocation du secteur 1AUh est de permettre le développement urbain à court ou moyen terme des communes. Les secteurs 1AUh, à vocation dominante d'habitat, sont encadrés par le présent règlement et par les OAP sectorielles.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUh 1 - Destinations des constructions

Les constructions autorisées doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Zone 1AUh			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Etre compatible avec l'habitat et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Etre compatible avec l'habitat et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique
Etablissement d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur.

Article 1AUh 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUh 3 – Hauteur et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les dispositions suivantes :

Bâtiment à destination d'habitat
- le gabarit minimal est fixé à RDC - le gabarit maximal est fixé à RDC+1+C
Annexes
- la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 m

- Le gabarit des extensions ne doit pas dépasser le gabarit de la construction qu'elles étendent.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La construction principale doit être implantée entre 0 et 15 m des voies et emprises publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.
- Les OAP peuvent compléter cette règle.
- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 2 mètres.

Implantation des annexes :

- Les annexes doivent être implantées sur au moins une limite de parcelle (limite séparative ou de fond de parcelle).

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %.

Article 1AUh 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

- Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.
- L'utilisation d'ardoises pour le bardage des pignons ne sera autorisée que la sur la pointe du pignon (de la cheminée à l'égout de toiture)

Annexes

- Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

Clôtures

- Les clôtures constituées de murs et murets de pierres, doivent être conservées et entretenues.
- L'aspect, les dimensions et matériaux des clôtures devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
 - ✓ en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction)
 - ✓ en cherchant la simplicité des formes et des structures.
- Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.
- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants ou de haies d'essences variées et locales, à maintenir et entretenir.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

En limite des voies et emprises publiques :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à partir du terrain naturel.
 - la hauteur de la partie pleine (maçonnée et enduite) est comprise entre **0,50 m et 0,80 m** à partir du terrain naturel.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Sur les autres limites :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulé
- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

L'installation d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est obligatoire.

Article 1AUh 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, activités, équipements) doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres, qui concourent à :

- ✓ une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées,
- ✓ la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements adaptés à l'accueil de publics,
- ✓ d'îlots d'ombrage et de fraîcheur.

L'aménagement de voies partagées et paysagées peut tenir lieu d'espace libre remplissant ces objectifs.

Alternativement, en cas de proximité avec un espace naturel ou paysager accessible au public et/ou d'impossibilité technique dûment justifiée, il pourra être dérogé à l'obligation d'intégration d'espaces libres dans l'opération dans la mesure des objectifs déjà remplis par ailleurs, et à la condition d'aménagement de connexion(s) douce(s) entre l'opération et l'espace agro-naturel.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article 1AUh 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUh 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article 1AUh 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS - 1AUE

Le secteur 1AUE a vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif et de service public.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les constructions autorisées doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Zone 1AUE			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Le logement de gardiennage (un seul par équipement) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtelier			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdits

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur.
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation non expressément autorisées ;

Article 1AUE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 AUE 3 – Hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public. La fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée à 5 m minimum de la limite séparative

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée

Article 1 AUE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe)
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Article 1 AUE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les projets doivent prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande doit être plantée d'une strate herbacée et arbustive.

Un pourcentage de 15% de la surface du terrain devra être maintenu en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article 1 AUE 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser les aires de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1 AUE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article 1 AUE 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE TOURISME – 1AUt

Le secteur 1AUt a vocation à recevoir des équipements touristiques (hôtellerie...)

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUt 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les constructions autorisées doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Zone 1AUt			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Le logement de gardiennage exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdits

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur.
- ✓ les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone
- ✓ les constructions à usage d'habitation non expressément autorisées.

Article 1AUt 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1 AUt 3 – Hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions est limitée à RDC+2.

Implantation des constructions par rapport aux voies aux voies et emprises publiques

- Les projets devront respecter une marge de recul minimum de 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée à 5 m minimum de la limite séparative.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée

Article 1 AUt 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe)
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Article 1 AUt 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Un pourcentage de la surface du terrain devra être maintenu en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires ~~pourront être~~ **seront** imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article 1 AUt 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1 AUt 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article 1 AUt 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES – 1AUi

Le secteur 1AUi est exclusivement destiné aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales, notamment celles incompatibles avec l'habitat

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les constructions autorisées doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Article 1AUi 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Zone 1AUi			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Le <i>logement de gardiennage</i> (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m ² .
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Show-room ou magasin d'usine est autorisé sous réserve d'être directement liée à une activité industrielle ou artisanale existante dans la zone et être intégré à la même construction que l'autre destination autorisée. Le local dédié à la vente représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m ²
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont en outre interdits

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux indispensables pour la réalisation des constructions autorisées dans le secteur ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- ✓ les cabanes de chantier à l'exception de celles nécessaires à la conduite de travaux.

Article 1AUi 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.

Les éléments et ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

Article 1AUi 3 – Hauteur et implantation des constructions**Hauteur des constructions nouvelles**

La fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul de part et d'autres des routes départementales rappelées dans les dispositions générales, les constructions devront respecter une marge de recul de 5m par rapport à l'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction doit être implantée à 2 m minimum de la limite séparative.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article 1AUi 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes éventuelles doivent être intégrées aux constructions.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - o de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - o de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article 1AUi 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les projets doivent prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande doit être plantée d'une strate herbacée et arbustive.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires ~~pourront être~~ **seront** imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article 1AUi 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU 7-Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article 1AU 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A LONG TERME

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipements, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone 2AU est constituée des parties du territoire communautaire destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. Elle peut notamment correspondre à des ensembles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

La zone 2AU comprend deux sous-zonages :

2AUh : parties du territoire destinées à l'habitat et à être urbanisées.

2AUi : parties du territoire destinées aux activités industrielles ou artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 2AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Aa et Ab

Le secteur Aa à vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité productive restant l'activité principale) à l'exception des franges d'agglomération comprises dans un secteur Ab où toute construction et installation est interdite.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous-destinations	Secteur Aa			Secteur Ab		
	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole			Voir infra			Voir infra
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement			Voir infra			
Hébergement						
Commerces et activités de services						
Artisanat et commerce de détail			Voir infra			
Restauration						
Commerce de gros						
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Hôtel						
Autres hébergements touristiques						
Cinéma						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau			Voir infra			
Centre de congrès et d'exposition						
Equipements d'intérêt collectif et de services publics						
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Voir infra			
Etablissement d'enseignement, de santé et d'actions sociales						
Salle d'art et de spectacles						
Equipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						

Le secteur Aa comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou de sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art R.151-34 du code de l'urbanisme). Ce secteur, matérialisé par une trame au règlement graphique du PLUi, reprend les limites des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation des carrières.

En secteur Aa :

- ◆ Conditions spécifiques à la **sous-destination « exploitation agricole »**
 - les constructions pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par les **Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole** agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, par construction nouvelles, extension ou changement de destination.
 - **local de permanence** (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, à raison d'un local par exploitation sous réserve que la surface plancher n'excède pas 35 m² et qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal. Ce local de permanence ne peut en aucun cas constituer un logement de fonction ou un logement principal.
 - **locaux et installations de diversification de l'activité agricole** sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
 - les constructions nouvelles, extension ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, **lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.**
- ◆ Conditions spécifiques à la **sous-destination « logement »** lié au siège d'une exploitation agricole qualifié de logement de fonction
 - il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - l'implantation de la construction doit se faire à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche de l'exploitation ; en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le logement de fonction ne doit pas être situé à plus de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal d'exploitation.
 - En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de l'exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.
- ◆ Conditions spécifiques à la **sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques »**
 - être compatible avec l'activité agricole, pastorale, forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes.
 - sous réserve de la législation qui leur est applicable, les installations de production d'énergie renouvelable si elles ne compromettent pas l'activité agricole.

En secteur Ab :

- ◆ Conditions spécifiques à la **sous-destination « exploitation agricole »**
 - les mises aux normes des constructions existantes destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Aa et Ab

- ◆ Conditions spécifiques à la **sous-destination « logement »** non lié au siège d'une exploitation. Seules sont autorisées :
 - les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole aux conditions suivantes :
 - l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol ;
 - la hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
 - en continuité du volume existant qu'elle étend ;
 - une annexe au bâtiment d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne crée pas de logement nouveau
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - elle ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m au point le plus haut et une emprise au sol de 40 m²
 - elle doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale
 - une piscine non couverte
- ◆ **le changement de destination** des bâtiments spécifiquement identifiés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site ; ce changement de destination reste néanmoins soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Sont autorisé sous réserves d'une bonne insertion dans l'environnement

- ✓ certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (ex : transformateur, poste de refoulement, support de transport d'énergie...)
- ✓ les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone
- ✓ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- ✓ les abris démontables en matériaux légers pour animaux sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² par unité foncière.
- ✓ la restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article A 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

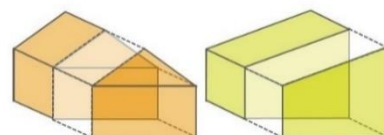
Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article A 3 – Volumétrie et implantation des constructions****Hauteur des constructions nouvelles à usage de logement de fonctions**

- Le gabarit maximal des constructions à usage de logement de fonction est RDC+1+C.

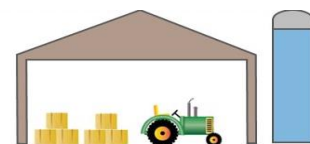
Hauteur des extensions autorisées

- Les extensions ne peuvent dépasser le gabarit de la construction principale.



Hauteur des constructions à usage utilitaire

- La hauteur des bâtiments d'exploitation, ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée. Toutefois un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement



Hauteur des annexes aux habitations

- La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut dépasser 3,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation : RD1 (Roudouallec-Gourin), RD769 (Gourin/Lanester), RD302 (Gourin-Langonnet)
 - 35 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales
- Dans ces marges de recul, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées la reconstruction, ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

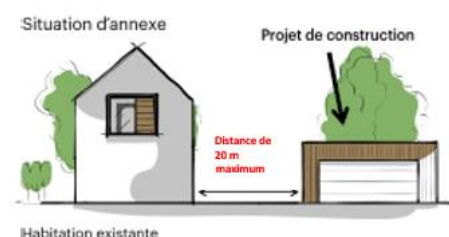
- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 2 mètres de ces limites.

Implantation des constructions par rapport aux éléments du paysage à préserver et aux cours d'eau

- Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 5m minimum par rapport aux haies, talus, alignement d'arbres protégés au titre de la loi paysage et matérialisés au règlement graphique.
- Les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul minimal de 35 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau

Implantation de l'annexe par rapport à l'habitation principale

- L'annexe autorisée au paragraphe 2 doit être édifiée à une distance n'excédant pas 20 m de l'habitation principale.



Article A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures sont constituées de préférence de haies végétales d'essences locales.
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant ponctuellement un passage au ras du sol.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m en limite sur voie et en limites séparatives.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement (voir palette végétale en annexe) des installations et bâtiments agricoles.

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article A 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article A 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah

Les secteurs Ah correspondent à des secteurs habités de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans l'espace rural. C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat ou des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur même des limites du groupement bâti constitué.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ah 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteur Ah			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			<u>L'annexe</u> au bâtiment d'habitation aux conditions cumulatives suivantes : - elle ne crée pas de logement nouveau - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - elle ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m au point le plus haut et une emprise au sol de 40 m² - elle doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale
Hébergement			<u>Les piscines</u>
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Article Ah 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

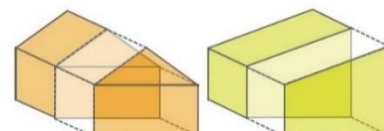
Article Ah 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- Le gabarit maximal des constructions nouvelles à usage d'habitat est RDC+1+C.

Hauteur des extensions autorisées

- Les extensions ne peuvent dépasser le gabarit de la construction principale.



Hauteur des annexes à l'habitation

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation ne peut dépasser 3,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies

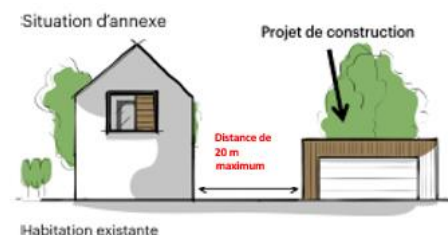
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Dans ces marges de recul pourront être autorisées, après autorisation du gestionnaire de la voirie, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes ; toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 2 m de ces limites.

Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- L'annexe autorisée au paragraphe 2 doit être édifiée à une distance n'excédant pas 20 m de l'habitation principale.



Emprise au sol

- L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées dans le STECAL est limitée à 200 m²
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m²
-

Article Ah 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures existantes de qualité, tels que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulé
- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

En limite des voies et emprises publiques :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à partir du terrain naturel.
- la hauteur de la partie pleine (maçonnée et enduite) est comprise entre 0,50 m et 0,80 m à partir du terrain naturel

En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Sur les autres limites :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Article Ah 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage,...) est soumis à déclaration préalable et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article Ah 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Ah 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ah 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ai

Les secteurs Ai correspondent à des secteurs d'activités économiques isolés en campagne (STECAL). Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le confortement des activités existantes.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ai 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteur Ai			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			- le logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités présentes dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			- les rénovations des bâtiments d'activités économiques existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			- l'extension d'un bâtiment d'activité existant à la date d'approbation du PLUi. - les constructions nouvelles nécessaires au confortement d'une activité existante dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			- les rénovations des bâtiments d'activités économiques existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines - l'extension d'un bâtiment d'activité existant à la date d'approbation du PLUi. - les constructions nouvelles nécessaires au confortement d'une activité existante dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			- sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			

Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Article Ai 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ai 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes sauf impératif technique démontré.

Implantation des constructions par rapport aux voies

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation : RD1 (Roudouallec-Gourin), RD769 (Gourin/Lanester), RD302 (Gourin-Langonnet)
 - 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales
- Dans ces marges de recul, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale 5 m de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Emprise au sol

- Extension de bâtiments existants : 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Nouvelle construction nécessaire au confortement d'une activité existante: emprise au sol limitée au plus grand des bâtiments préexistants dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi

Article Ai 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.
- Les enseignes éventuelles doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - o de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - o de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales. Les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir palette végétale en annexe).
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation.
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article Ai 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires ~~pourront être~~ **seront** imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article Ai 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Ai 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ai 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espace naturel ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

6.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na, Nf, Nzh, Ne

La zone N est destinée à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières

Elle comprend les secteurs :

Na : délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages

Nf : parties du territoire affectées à l'exploitation forestière autorisant les installations et constructions liées à l'exploitation forestière ;

Nzh : secteurs destinés à la protection des zones humides

Ne : parties du territoire destinées aux aménagements et aux équipements publics ou d'intérêt collectif (station de lagunage, terrains de sports en plein air...) ;

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N 1 - Destinations des constructions

En tous secteurs sont autorisés :

- ✓ les installations et ouvrages, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer, strictement nécessaires :
 - à la défense nationale ;
 - à la sécurité civile ;
 - aux mises aux normes environnementales et ce, notamment, en agriculture ;
 - à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales), ainsi qu'aux canalisations liées à l'alimentation en eau potable, au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
 - à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, abri pour arrêt de transport collectif, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, installation sanitaire, ...)
- ✓ les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels (exemple : étrépage pour restaurer des tourbières par exemple, déblaiement pour restaurer des zones humides remblayées...).
- ✓ sous réserve de la législation qui leur est applicable les installations de production d'énergie renouvelable.
- ✓ certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (ex : transformateur, poste de refoulement, support de transport d'énergie ...) ;
- ✓ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ les abris démontables en matériaux légers pour animaux sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² par unité foncière ;
- ✓ La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Secteurs Na, Nf, Ne, Nzh			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			Voir infra
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			<u>En secteur Ne</u> : les constructions et installations nécessaires à l'aménagement, l'exploitation et le fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et de service public (station d'épuration, cimetière...), les terrains de sports <u>En secteurs Na et Nf</u> : les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel <u>En secteur Nzh</u> : les équipements d'intérêt public ou collectif déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique sous réserve de nécessité technique impérative à démontrer et pour lesquels des mesures compensatoires appropriés devront être mises en œuvre en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE qui couvre la zone humide et s'il est démontré que c'est le seul recours à mobiliser après épuisement de toutes les autres solutions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Le secteur Na comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou de sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art R.151-34 du code de l'urbanisme). Ce secteur, matérialisé par une trame au règlement graphique du PLUi, reprend les limites des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation des carrières.

En secteur Na

- ♦ Conditions spécifiques à la **sous-destination « logement »**. Seules sont autorisées :
 - les extensions des habitations existantes à la date d’approbation du PLUi lorsqu’elles ne sont pas liées à un siège d’exploitation agricole ou forestière aux conditions suivantes :
 - l’extension ne crée pas de logement nouveau et n’excède pas 50% par rapport à l’emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d’emprise au sol.
 - la hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal
 - en continuité du volume existant qu’elle étend
 - une annexe au bâtiment d’habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne crée pas de logement nouveau
 - elle ne doit pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - elle ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m au point le plus haut et une emprise au sol de 40 m²
 - elle doit être implantée à une distance n’excédant pas 20 mètres de la construction principale
 - une piscine non couverte
- ♦ **le changement de destination** des bâtiments spécifiquement identifiés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou paysagère du site. Le changement de destination reste néanmoins soumis à l’avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Article N 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

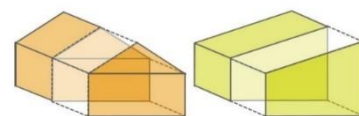
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

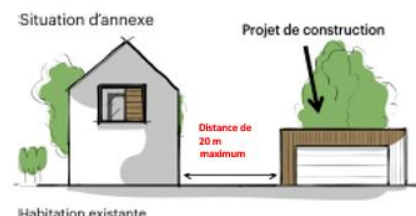
Il n’est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d’intérêt collectif et de service public.

- Les extensions des bâtiments existants (habitation) ne peuvent dépasser le gabarit de la construction principale et ne peuvent créer de nouveaux logements.
- Pour les annexes aux habitations la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.



Annexe des habitations

- L’annexe doit être implantée à une distance n’excédant pas 20 m de la l’habitation.



Article N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

Les constructions doivent s’intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.

Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales existantes de qualité, tels que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures sont préférentiellement constituées de haies végétales d'essences locales.
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m en limite sur voie et en limites séparatives.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts ou enduits (reprenre rédaction)
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation.
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale)
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet est à rechercher.

Article N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage,...) est soumis à déclaration préalable et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Les continuités écologiques identifiées en zones N en tant que trame verte et bleue doivent être préservées. A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la trame verte et bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions".

Article N 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article N8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nh

Les secteurs Nh correspondent à des secteurs habités de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans l'espace naturel. C'est un espace à vocation d'habitat.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Nh 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteur Nh			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			<u>L'annexe</u> au bâtiment d'habitation aux conditions cumulatives suivantes : - elle ne crée pas de logement nouveau - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site - elle ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m au point le plus haut et une emprise au sol de 40 m² - elle doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale <u>Les résidences démontables</u> constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Article Nh 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

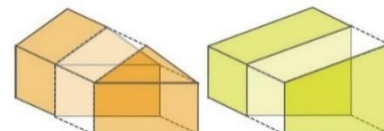
Article Nh 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions nouvelles

- Le gabarit maximal des constructions nouvelles à usage d'habitat est RDC+1+C.

Hauteur des extensions autorisées

- Les extensions ne peuvent dépasser le gabarit de la construction principale.



Hauteur des annexes

- La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 3,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies

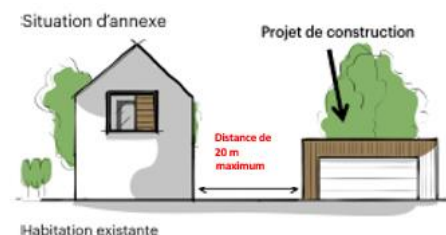
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales ; dans ces marges de recul, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées la reconstruction, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 2 m de ces limites.

Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- L'annexe autorisée au paragraphe 2 doit être édifiée à une distance n'excédant pas 20 m de l'habitation principale.



Emprise au sol

- L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées dans le STECAL est limitée à 200 m²
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m²

Article Nh 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures existantes de qualité, tels que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulé
- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

En limite des voies et emprises publiques :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à partir du terrain naturel.
- la hauteur de la partie pleine (maçonnerie et enduite) est comprise entre 0,50 m et 0,80 m à partir du terrain naturel

En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Sur les autres limites :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

Article Nh 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage,...) est soumis à déclaration préalable et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article Nh 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Nh 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Nh 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NI

Les secteurs Ni correspondent à des secteurs d'activités économiques isolés en campagne. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des activités existantes.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ni 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteur Ni			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			- le logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			- les rénovations des bâtiments d'activités économiques existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines - l'extension d'un bâtiment d'activité existant à la date d'approbation du PLUi. - les constructions nouvelles nécessaires au confortement d'une activité existante dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			- les rénovations des bâtiments d'activités économiques existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines - l'extension d'un bâtiment d'activité existant à la date d'approbation du PLUi. - les constructions nouvelles nécessaires au confortement d'une activité existante dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Article Ni 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article Ni 3 – Volumétrie et implantation des constructions****Hauteur des constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes sauf impératif technique démontré.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - o 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation : RD1 (Roudouallec-Gourin), RD769 (Gourin/Lanester), RD302 (Gourin-Langonnet)
 - o 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Emprise au sol

- Extension de bâtiments existants : 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Nouvelle construction nécessaire au confortement d'une activité existante: emprise au sol limitée au plus grand des bâtiments préexistants dans le STECAL à la date d'approbation du PLUi

Article Ni 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Aspect des constructions**

- L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.
- Les enseignes éventuelles doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures peuvent être constituées :
 - o de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - o de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales. Les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir palette végétale en annexe).
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (raisons techniques ou de sécurité ou en cas de nuisances sonores et visuelles).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant au moins ponctuellement un passage au ras du sol.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation.
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article Ni 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront imposées (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article Ni 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Ni 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ni 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NI

Les secteurs NI correspondent à des secteurs d'hébergement touristique situés en zone naturelle. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article NI 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Secteur NI			
Destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisées sous conditions
Habitation			
Logement			Les locaux de permanence pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition que sa surface n'excède pas 35 m².
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			d'être en lien avec l'activité de tourisme du secteur
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			d'être en lien avec l'activité de tourisme du secteur
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			d'être en lien avec l'activité de tourisme du secteur
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissement d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Article NI 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article NI 3 – Volumétrie et implantation des constructions****Hauteur des constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées dans le secteur ne peut excéder R +C.

Implantation des constructions par rapport aux voies

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation : RD1 (Roudouallec-Gourin), RD769 (Gourin/Lanester), RD302 (Gourin-Langonnet)
 - 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales
- Dans ces marges de recul, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Emprise au sol limitée de manière absolue pour chaque STECAL

Commune	Nom du STECAL
Le Faouët	Beg er Roc'h (lieu de réception avec bâtiments et hébergement HLL) = 800 m ²
Guéméné sur Scorff	Camping Le Palévert (19 emplacements + bâtiment existant) = 250 m ²
Langonnet	Pontigou (aire naturelle de camping, aire de service pour camping-car + bâtiment existant) = 70 m ²
Lanvéneën	Kaolin (aire naturelle de camping + bâtiment existant) = 700 m ²
	Kérisac (10 à 12 logements insolites + 1 bâtiment de repli) = 600 m ²
	Kériel (aire naturelle de camping de 6 emplacements + bâtiment existant) = 100 m ²
Priziac	Bel Air (camping – emplacements tente, caravane + 8 habitats insolites + bâtiments existants base nautique) : 1200 m ²
Kernasclédén	Canquisquelen (8 chalets, 3 roulottes + 3 chambres d'hôtes dans bâtiments existants) : 800 m ²
Ploerdut	Kerrio (5 hébergements insolites + 2 chambres d'hôtes dans bâtiments existants) = 500 m ²
Persquen	Couetillec (8 hébergements insolites + 4 gîtes existants) = 700 m ²
Meslan	Marlac'h (8 hébergements insolites) = 400 m ²

	Pencleux (Kota Grill + Kota nuité) = 100 m ²
Plouray	Tourlaouen (5 HLL, gîtes insolites et bâtiment) = 760 m ²
	Villeneuve Runellou (hébergements insolites + bâtiments existants) = 700 m ²
Le Saint	Kergustiou (6 roulotte) = 180 m ²
	Quinquis Gleiz (3 HLL en complément activité chambres dans partie bâtiment) = 300 m ²
	Saint-Gilles (écolodge comprenant 2 loges semi-enterrés et 2 lodges sur pilotis) = 200 m ²

Article NI 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - o de talus existants ou de haies d'essences locales, à maintenir et entretenir.
 - o de grillages (ou treillis soudés) doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales. Les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (voir palette végétale en annexe).
- Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune en réservant ponctuellement un passage au ras du sol.

Sont interdits :

- les murs de parpaing et de briques non enduits
- les bâches plastiques et géotextiles sans plantation.
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives (voir palette végétale en annexe).
- l'utilisation d'essences végétales allergènes

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera recherché.

Article NI 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires seront (ex : plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé).

Article NI 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement extérieures seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant l'infiltration des eaux.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager ou environnemental de leur présence.

Article NI 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article NI 8 - Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ANNEXES

Annexe 1 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS DES ESPECES VEGETALES

Les espèces végétales locales sont à favoriser dans les aménagements afin de préserver la biodiversité présente tout en conférant une identité propre au territoire. Les espèces exotiques envahissantes sont à éviter car elles menacent les écosystèmes, les habitats et les espèces indigènes.

♦ Espèces invasives à proscrire

ARBRES ET ARBUSTES

Ailanthus altissima
Baccharis halimifolia L.
Buddleja davidii Franch.
Elaeagnus macrophylla Thunb./angustifolia L.
Lycium barbarum L.
Prunus laurocerasus L.
Rhododendron ponticum L.
Robinia pseudoacacia

Ailante
 Séneçon en arbre / Baccharis
 Buddléia de David / Arbre aux papillons
 Eleagnus
 Lyciet commun
 Laurier-cerise / Laurier-palme
 Rhododendron de la Mer Noire
 Robinier faux acacia

STRATE HERBACÉE

Allium triquetrum L.
Aster anceolatus
Aster novi-belgii L.
Carprobatus edulis (L.)
Cortadenia selloana
Heracleum mantegazzianum
Impatiens glandulifera
Impatiens parviflora
Oanותרa biennis L.
Parthanicissus quinquefolia
Paspalum dilatatum
Petasites fragrans
Reynoutria japonica
Solidago gigantea

Ail à tige triquètre
 Aster lancéolé
 Aster de Virginie
 Ficoïde comestible / griffe de sorcière
 Herbe de la pampa
 Berce du Caucase
 Impatiente de l'Himalaya
 Impatiente à petites fleurs
 Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges
 Vigne vierge
 Herbe de Dallis
 Péta site odorant / Grand péta site
 Renouée du Japon
 Solidago géant / Solidage du Canada

Consulter les sites suivants :

<http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantesinvasives>

Espèces locales à privilégier

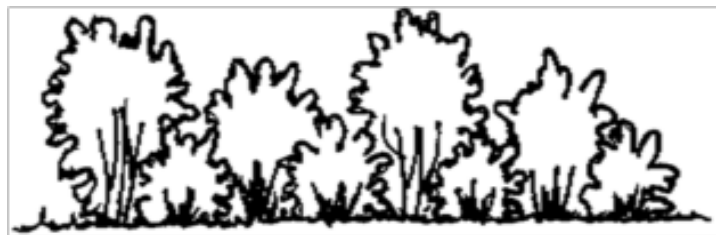
Feuillus, plantes mellifères, arbres fruitiers, plantes à petits fruits et s aromates

Une palette végétale diversifiée et la présence de strates de hauteurs différentes permet d'enrichir la biodiversité tant au niveau faunistique que floristique et de mieux prévenir les changements climatiques.

Séquence bocagère

Ecartement de 1,5 m.

Pour chaque linéaire, définition d'une essence « principale » représentant 50% au minimum du nombre total de plants



◇ **Essences conseillées pour les plantations de haies bocagères**

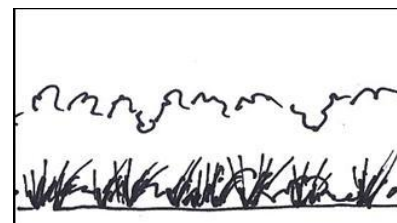
Chêne pédonculé	Prunellier
Châtaignier	Aubépine
Hêtre	Alisier des bois
Houx	Sureau noir
Noisetier	Bourdaine
Pommier (variétés locales)	Néflier
Saule roux	Sorbier domestique
Bouleau verruqueux	Sureau noir
Frêne commun	Poirier commun
Aulne glutineux	

Prévoir une bande enherbée (de type prairie) de 10-20 m de large environ pour ne pas gêner les habitations limitrophes et permettre un usage social (cheminement, aire de jeux) et/ou l'intégration paysagère des zones de rétention des eaux pluviales (fossés, noues).



◇ **Essences conseillées pour les plantations de haies basses**

Houx	Fuschia
noisetier	Buis
Pommier (variétés locales)	Lilas à petite fleur
Saule roux	Viorne obier
Sureau noir	Viorne -tin
Ajonc d'Europe	Bruyère arborescente
Genêt	Fusain
Bourdaine	Romarin
Sorbier domestique	Hortensia
Néflier	Myrte



Fusain

Oranger du Mexique

+ **espèces fruitières** telles que poiriers, pêchers...et petits fruits : framboisiers, groseilliers, cassis...

Espèces grimpantes pour l'habillage de clôtures type grillage bas ou ganivelles

Lierre

Glycine

Chèvrefeuille

Houblon

Murier grimpant

Planter/semer en pieds de murs éventuellement grâce à des supports de type treille ou ombrière (sans gêner les circulations piétonnes)

♦ Gestion écologique des espaces verts

La gestion différenciée des espaces verts consiste à entretenir différemment parcs, jardins, massifs... selon l'usage et la fréquentation des sites, leurs caractéristiques géographiques, écologiques et paysagères afin d'adapter les interventions.

Ce mode d'entretien favorise les espaces de nature ainsi que la faune et la flore présente dans ces espaces. Elle permet notamment de :

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- préserver la ressource en eau ;
- réduire la pollution des sols ;
- optimiser les coûts d'entretien (en personnels et en intrants ...).

Les actions préconisées dans le cadre du PLUi sont les suivantes :

- Espacer la tonte des espaces verts et garder une hauteur de coupe > 8cm
- Utiliser des produits biologiques labellisés
- Accepter de laisser pousser la végétation sauvage (adventice)
- Apposer du paillage végétal au pied des plantations et les arroser en début ou en fin de journée
- Préférer, dans les projets urbains en limite de l'espace agro-naturels, des clôtures basses (type haies vives, talus, clôtures agricoles, murets en pierres sèches...) pour permettre à la faune de circuler.

Végétalisation des stationnements et terre-pleins dans les projets urbains

Annexe 2 : GUIDE D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS EN ZONE INONDABLE