



Département du FINISTERE

Commune de Pont-Aven

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	31.10.2014	09.11.2018	20.09.2019
Modification n°1 du PLU		/	15.09.2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5



Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	4
PREAMBULE.....	5
LEXIQUE	9
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	22
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	23
CHAPITRE 2. . DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	27
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	33
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET VELOS DANS LES ZONES U ET AU.....	34
CHAPITRE 5. . DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES	39
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	41
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	41
CHAPITRE 8. ... DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	41
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ufp	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ui	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut.....	70
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE	75
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUi	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUP	85
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUT	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUP	95
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	97
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	98
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	108
TITRE VII : ANNEXES	119
LISTE DES ESPECES INTERDITES	120
CHANGEMENT DE DESTINATION	123

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pont-Aven.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Up, Ub ;
- Zone urbaine à vocation d'équipements : Ue ;
- Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs et de constructions et installations liées aux activités portuaires : Ufp ;
- Zone urbaine à vocation d'activités : Ui ;
- Zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs, de terrains de camping et de caravanage : Ut.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation : 1AUh (secteur hors AVAP) et 1AUhp (secteur compris dans l'AVAP) ;
- Zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouverte à l'urbanisation : 1AUe ;

- Zone à urbaniser à vocation d'activités, ouverte à l'urbanisation : 1AU_i ;
- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermées à l'urbanisation : 2AU_h ;
- Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat, activités, loisirs), fermée à l'urbanisation, comprise dans l'AVAP : 2AU_p.

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict », secteur agricole « classique » hors AVAP ;
- Le secteur Ap, secteur agricole « classique » mais compris dans l'AVAP.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict », secteur naturel « classique » hors AVAP ;
- Le secteur Np, secteur naturel « classique » mais compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nlp, secteur naturel en continuité de l'agglomération, dans lesquels peuvent être implantés des constructions ou installations d'intérêt public ou collectif ;
- Le secteur Nmp, couvrant le domaine public maritime et compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nsp, correspondant aux parties de la zone naturelle protégées au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables) et compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nt, au sein duquel l'hébergement léger de loisirs est autorisé sous certaines conditions. Ce secteur est subdivisé en plusieurs sous-secteurs :
 - Le sous-secteur Nt1, correspondant à un site d'hébergement insolite au sein duquel l'hébergement léger de loisirs est autorisé sous certaines conditions ;
 - Les sous-secteurs Ntp2 (compris dans l'AVAP) et Nt2 (hors AVAP), correspondant au site du Labyrinthe.

CONTENU DU REGLEMENT

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,
 - Une annexe compilant la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N.

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe, etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements* et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

LEXIQUE

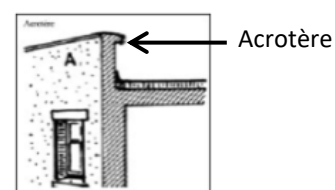
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

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

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

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

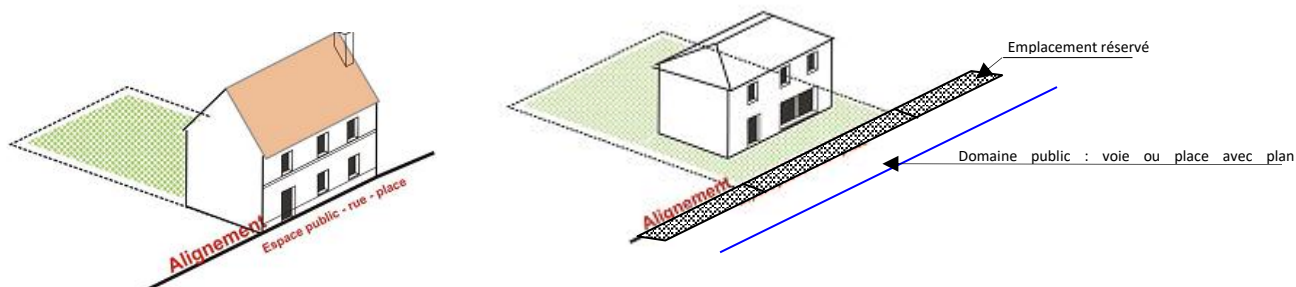
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



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

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

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

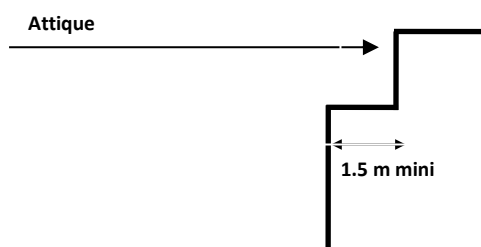


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Tout nouveau bâtiment accolé ou relié à un bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.

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

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



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

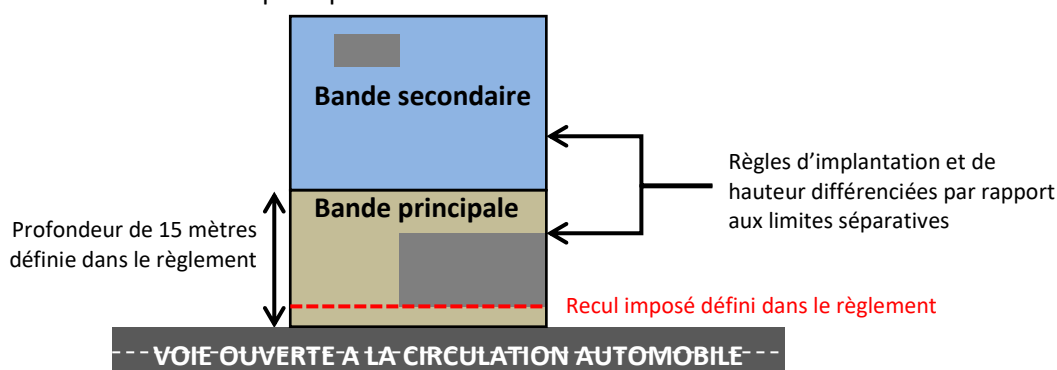
- **BUREAU** : c'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et la hauteur peuvent être différentes ; la bande secondaire accueillera principalement les annexes.



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

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

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

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

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S’EFFECTUENT L’ACCUEIL D’UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l’accueil d’une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d’une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d’établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l’article L. 212-1 du code du cinéma et de l’image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l’hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s’agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l’hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s’agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l’activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l’établissement (pas de libre-service).

- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCE DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction* ;
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

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

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

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

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

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du 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 ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

L'existence physique implique que :

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

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

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 20/09/2019.

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

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

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

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

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

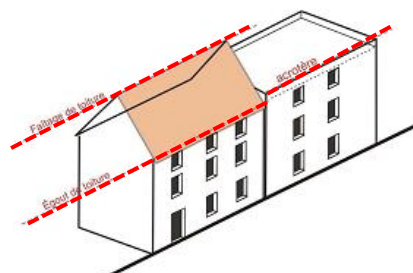
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

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

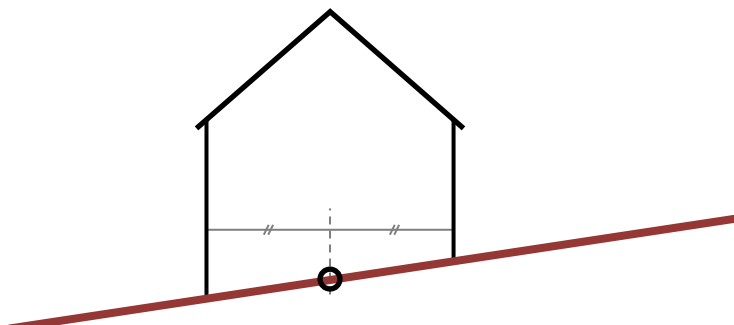
- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement**, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées. S'il est imposé une implantation des « constructions » en limite séparative, cette obligation n'implique pas nécessairement que la construction soit intégralement implantée en limite séparative, des retraits de la façade peuvent être autorisés si ils restent mineurs et ne dénaturent pas la **continuité visuelle bâtie** perceptible depuis l'espace public.



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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Dans le principe, le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

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

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

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

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

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

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

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

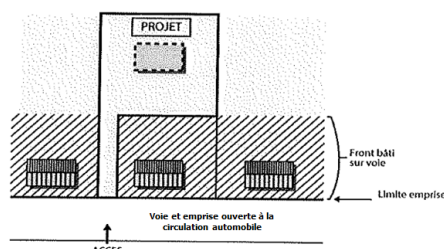
RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont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

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

Le retrait ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

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

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



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

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme (article R111-22 du Code de l'Urbanisme).

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surfaces construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures... Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

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

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

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

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

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

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

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur la plan de zonage du PLU) ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

Pour les bâtiments de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

4.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune.

7. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 hectares).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

Les haies, talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

3. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;

- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
- Sont liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, 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 (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, etc.).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

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

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

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural (bâtiment en majorité en pierres),
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée.

Des fiches (en Annexes) répertorient les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N, qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

7. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement ; ils correspondent aux mêmes bâtiments que ceux identifiés au titre du changement de destination.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...

- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

8. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

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

9. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine ; ont seulement été retirées de ce report, les parties de zones archéologiques concernées par le périmètre AVAP (dans la mesure où l'AVAP y détermine les possibilités d'intervention). Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

10. PERIMETRE DE CENTRALITE ET DE DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le périmètre identifié aux documents graphiques comme « périmètre de centralité et de diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

11. PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau reportés sur le plan de zonage correspondent aux périmètres définies par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

12. BANDE LITTORALE DES 100 METRES

Dans la bande littorale de 100 mètres, peuvent seuls être autorisés :

- La réalisation de travaux de conservation de ces espaces ;

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

13. PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE (R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Tout 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.

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les zones submersibles, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
 - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;

- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

La cartographie des zones basses littorales et le guide d'application du R111-2 du Code de l'Urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine, figurent dans les pièces Annexes du PLU.

14. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Tout 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.

Les Dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'appliquent, indépendamment des règles du PLU. Le PPRI figure dans les pièces Annexes du PLU.

15. SITES ET SOLS POLLUES

Les porteurs de projet devront intégrer, en fonction des sites, les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.
- Hors habitat : il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les modifications envisagées.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES**2.1. Règles qualitatives**

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'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 en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<i>En secteur Up</i> ▪ 1 place par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination (si possible). ▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant (si possible). <i>En secteur Ub et en zones AU</i> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. ▪ 2 places par logement en cas de division de logement existant. ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. <i>En zone A</i> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	▪ 1 place par logement.
Hébergement	<i>En zone U</i> Règle générale : ▪ 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place ; il ne peut être exigé plus de 2 places. Règle spécifique pour l'hébergement des personnes âgées : ▪ 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes. 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum.

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>En zone Up</i> - Pour tout nouveau bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher - Pour ceux dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement. <i>Dans les autres zones</i> 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher
Restauration	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, - des besoins en salariés, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
Commerce de gros	1 place par 80 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
Cinéma	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, - des besoins en salariés, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique :

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis ⁽¹⁾
Industrie	<i>Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie</i> 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher <i>Autres cas</i> 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

⁽¹⁾ A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	▪ Superficie minimale de 1,75 m² par logement ▪ Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m² pour 10 logements
Bureaux	▪ Superficie minimale de 1,50m² pour 80m² de surface de plancher
Commerces et artisanat de détail	▪ Pour répondre aux besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Pour répondre aux besoins

Ces stationnements doivent être réalisés selon les modalités suivantes :

- De manière générale, ils doivent être équipés de systèmes d'attache.
- Pour les habitations : sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les bureaux : sous la forme de locaux sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Les aménagements des accès directs sur les routes départementales doivent être guidés par la volonté d'assurer la sécurité des usagers. L'aménagement d'un accès (entrée/sortie) sur une route départementale doit prendre en compte les aspects suivants :

Le type d'itinéraire,

L'intensité et la composition des différents trafics,

Les vitesses d'approche pratiquées,

La visibilité en plan et en profil en long correspondant à l'exécution des manœuvres. Sur le réseau principal : limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie. Pour les autres routes départementales n'appartenant pas à la catégorie précédente, l'autorisation d'accès direct sera délivrée uniquement en tenant compte de l'aspect lié à la sécurité. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Champ d'application et exclusion

Les marges de recul des constructions sont instituées pour les raisons suivantes :

Garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité,

Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,

Limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la Route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Valeurs des marges de recul

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE HORS LIMITES D'AGGLOMERATION	
	CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	AUTRES CONSTRUCTIONS
Route départementale à 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

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

Réseau principal : RD n°4, RD n°24 et RD n°783.

Réseau secondaire : RD n°4a et RD n°77.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP

CARACTERE DES SECTEURS UP

Le secteur Up correspond au tissu urbain de la commune, intégralement compris dans l'AVAP.

Le secteur Up est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le périmètre du PPRI, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi.** Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UP

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Up - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans le périmètre du PPRI, des dispositions spécifiques interdisent d'autres occupations et utilisations du sol.

Up - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Up - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

3.1. Industrie dans les cas suivants : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

Up - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Up - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne se trouvent pas sur le DPM ;
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve (conditions cumulatives)
 - Qu'elles ne se trouvent pas sur le DPM ;
 - Qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que les constructions, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Up - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En-dehors du DPM :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - De s'inscrire dans le « périmètre de centralité et de diversité commerciale » délimité au règlement graphique (nouvel établissement ou extension d'un établissement existant), ou qu'il s'agisse de l'extension d'un établissement préexistant localisé en-dehors dudit périmètre.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante, ou d'une nouvelle construction pour une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie respectant les conditions fixées à l'article 2.1 ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Sur le DPM :

3. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaire en mer, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. 4. Les constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Up - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Règles générales :

Les règles l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

Disposition particulière concernant les annexes :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Disposition particulière concernant les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout au droit de la limite ;
- En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, les nouvelles constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Up - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

Disposition particulière concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Up - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Up - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Up - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dispositions particulières :

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Up - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Up - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Up - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Up - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Up - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Up - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Up - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

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

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux d'électricité dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Up - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectées, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

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

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

Up - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB

CARACTERE DES SECTEURS UB

Le secteur Ub correspond au tissu urbain de la commune, non compris dans l'AVAP.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Up. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UB

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Ub - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie dans les cas suivants : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

Ub - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que les constructions, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ub - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - De s'inscrire dans le « périmètre de centralité et de diversité commerciale » délimité au règlement graphique (nouvel établissement ou extension d'un établissement existant), ou qu'il s'agisse de l'extension d'un établissement préexistant localisé en-dehors dudit périmètre.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante, ou d'une nouvelle construction pour une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie respectant les conditions fixées à l'article 2.1 ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout au droit de la limite.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ub - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- En limite séparative ; dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Des dépassements des reculs et des retraits définis aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement.

Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ub - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire les murs en pierre des constructions.

4.1.3. Toitures*Habitation*Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Sur le volume principal de la construction, les toitures en pente :

- Présenteront une pente entre 30 et 45° ;
- Seront réalisées en ardoise (ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique) ou en chaume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Pour un pignon de plus de 5 mètres de large, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Aspect des clôtures sur rue :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée d'un mur en pierres de pays ou d'un mur enduit. Dans ce cas, le mur présentera un sous-bassement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre. Il pourra être éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...).

Aspect des clôtures sur limites séparatives :

Les murs qui ne sont pas en pierre devront être enduits.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Ub - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ub - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ub - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ub - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur Ub sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Le secteur Ue est un secteur à vocation d'équipements collectifs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
4. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
5. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Ue - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

Ue - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Ue - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Ue - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ue - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ue - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ue - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ue - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ue - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ue - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

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

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux d'électricité dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ue - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectée, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

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

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

Ue - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UFP

CARACTERE DU SECTEUR UFP

Le secteur Ufp est un secteur à vocation d'équipements collectifs et de constructions et installations liées aux activités portuaires. Il se trouve sur les bords de l'Aven. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Dans le périmètre du PPRI, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi.** Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UFP

Ufp - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans le périmètre du PPRI, des dispositions spécifiques interdisent d'autres occupations et utilisations du sol.

Ufp - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Ufp - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Ufp - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ufp - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Condition générale pour l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- Sur les dépendances du DPM, ne peuvent être admis que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.
1. Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - 1.1. Equipements d'infrastructures ;
 - 1.2. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - 1.3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être lié aux activités portuaires mentionnées à l'article 2.3 ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
 3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 3.1. Entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être lié aux activités portuaires mentionnées à l'article 2.3 ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Ufp - 2.3. Sont admis sans condition les types d'activités suivants :

1. Les activités portuaires :
 - Liées à la pêche ;
 - Liées à la plaisance ;
 - Liées à la construction et réparation navale (aires de carénage...) ;
 - Nécessaires au fonctionnement du port (quai, ouvrages de défense contre la mer, installations techniques telles que grue, réserve incendie, antennes...).

Ufp - 2.4. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne se trouvent pas sur le DPM ;
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles ne se trouvent pas sur le DPM
- Qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ufp - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

Ufp - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

Disposition particulière concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Ufp - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ufp - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ufp - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dispositions particulières :

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Ufp - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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

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

Ufp - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur Ufp sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ui

CARACTERE DU SECTEUR Ui

Le secteur Ui est un secteur à vocation d'activités économiques. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ui

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ui - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ui - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Ui - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : centre de congrès et d'exposition.

Ui - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ui - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, bureau.

Ui - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation : logement, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il soit dédié au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction) ;
 - Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m² ;
 - Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Ui - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quelle que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate ;
 - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ui - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions**3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Autres constructions

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ui - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- RD24 et RD783 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 25 mètres minimum pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- RD4 et RD77 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Autres Routes Départementales : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

3.2.3. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Des dépassements des reculs et des retraits définis aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
3. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement.

Ui - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Non réglementé.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 2.00 mètre.

Aspect des clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

Aspect des clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Ui - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ui - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ui - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ui - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Sur le domaine privé, il sera planté un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ui - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Ui - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur Ui sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UT

CARACTERE DU SECTEUR UT

Le secteur Ut est un secteur à vocation d'activités de loisirs, de terrains de camping et de caravanage. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UT

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ut - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ut - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
3. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ut - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Ut - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ut - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : hébergement touristique (sous forme de campings, hébergement en meublé de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier.

Ut - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation : logement, sous réserve :
 - Qu'il soit dédié au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction).
2. Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être lié à l'hébergement touristique autorisé.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, sous réserve d'être lié à l'hébergement touristique autorisé.

Ut - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des résidents ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quelle que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ut - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

Ut - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ut - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des

éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Ut - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ut - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ut - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ut - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ut - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Ut - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur Ut sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

CARACTERE DU SECTEUR 1AUE

Le secteur 1AUE est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation d'équipements collectifs. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUE (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUE est subdivisé en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUep, intégralement compris dans l'AVAP ;
- Le sous-secteur 1AUE « strict », non compris dans l'AVAP.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Concernant la section 1, les règles applicables au secteur 1AUE (sous-secteurs 1AUE et 1AUep) sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sauf mention distinguant les sous-secteurs 1AUE et 1AUep au sein des différents articles, les dispositions de la section 2 s'appliquent à ces deux sous-secteurs.

1AUE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUep

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

En sous-secteur 1AUE

Non réglementé.

1AUE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En sous-secteur 1AUep

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

En sous-secteur 1AUE

Non réglementé.

1AUe - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUe - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

1AUe - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En sous-secteur 1AUep

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

En sous-secteurs 1AUe et 1AUep

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1AUe - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

1AUe - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 1AUe (sous-secteurs 1AUe et 1AUep) sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

CARACTERE DU SECTEUR 1AUH

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUh est subdivisé en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUhp, intégralement compris dans l'AVAP ;
- Le sous-secteur 1AUh « strict », non compris dans l'AVAP.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les dispositions de la section 1 s'appliquent aux sous-secteurs 1AUh et 1AUhp.

1AUh - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

1AUh - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie dans les cas suivants : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

1AUh - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUh - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que les constructions, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

1AUh - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation, sous réserve d'être compatible avec les principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - De s'inscrire dans le « périmètre de centralité et de diversité commerciale » délimité au règlement graphique (nouvel établissement ou extension d'un établissement existant), ou qu'il s'agisse de l'extension d'un établissement préexistant localisé en-dehors dudit périmètre.
3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 3.1. Entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante, ou d'une nouvelle construction pour une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie respectant les conditions fixées à l'article 2.1 ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sauf mention distinguant les sous-secteurs 1AUh et 1AUhp au sein des différents articles, les dispositions de la section 2 s'appliquent à ces deux sous-secteurs.

1AUh - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUhp

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Disposition particulière concernant les annexes :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Disposition particulière concernant les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout au droit de la limite et sur un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative ;
- En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, les nouvelles constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur 1AUh

1AUh - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout au droit de la limite et sur un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

1AUh - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- En limite séparative ; dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Des dépassements des reculs et des retraits définis aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement.

1AUh - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En sous-secteur 1AUhp

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Disposition particulière concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

En sous-secteur 1AUh

1AUh - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Sur le volume principal de la construction, les toitures en pente :

- Présenteront une pente entre 30 et 45° ;
- Seront réalisées en ardoise (ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Pour un pignon de plus de 5 mètres de large, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Aspect des clôtures sur rue :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur en pierres de pays ou d'un mur enduit. Il pourra être éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...) ;
- Soit d'un dispositif tel que grille, grillage, lisses (sans sous-bassement), éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales (avec éventuellement un talus).

Aspect des clôtures sur limites séparatives :

Les murs qui ne sont pas en pierre devront être enduits.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

1AUh - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUh - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1AUh - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

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

1AUh - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

<i>En sous-secteur 1AUhp</i>

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

En sous-secteur 1AUh

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1AUh - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

1AUh - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUh et 1AUhp) sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUI

CARACTERE DU SECTEUR 1AUI

Le secteur 1AUI est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUI

<i>Les règles applicables au secteur 1AUI sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ui.</i>

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUP

CARACTERE DU SECTEUR 1AUP

Le secteur 1Aup est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation mixte (habitat, activités, loisirs). Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1Aup (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUP est intégralement compris dans l'AVAP.

Dans le périmètre du PPRI, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi.** Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUP

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUP - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1Aup - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

1Aup - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie dans les cas suivants : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire.

1AUp - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUp - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

1AUp - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation, sous réserve d'être compatible avec les principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Commerce et activités de service, sous réserve d'être compatible avec les principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous réserve :
 - Qu'il ne s'agisse pas de constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
 - D'être compatible avec les principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUp - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Disposition particulière concernant les annexes :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

1AUp - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Disposition particulière concernant les clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre ;
- Les murs qui ne sont pas en pierre devront être enduits.

Disposition particulière concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable :

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

1AUp - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUp - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUp - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUp - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dispositions complémentaires :

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

1AUp - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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

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

1AUp - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 1AUp sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUT

CARACTERE DU SECTEUR 1AUT

Le secteur 1Aut est un secteur à vocation d'activités de loisirs, de terrains de camping et de caravanage. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUT

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1Aut - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1Aut - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
3. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

1Aut - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

1Aut - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1Aut - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : hébergement touristique (sous forme de campings, hébergement en meublé de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier.

1AUt - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation : logement, sous réserve :
 - Qu'il soit dédié au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction).
2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, sous réserve d'être lié à l'hébergement touristique autorisé.

1AUt - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Néant.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUt - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUt - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

1AUt - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

1AUt - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUt - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

1AUt - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1A_{Ut} - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1A_{Ut} - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

1A_{Ut} - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1A_{Ut} - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

1A_{Ut} - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 1A_{Ut} sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ut.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH

CARACTERE DU SECTEUR 2AUH

Le secteur 2AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AUh (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUh - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AUh - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

2AUh - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

2AUh - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUh - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUh - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

2AUh - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2AUh - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUh - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

2AUh - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AUh - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUh - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

2AUh - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

2AUh - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

2AUh - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 2AUh sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUP

CARACTERE DU SECTEUR 2AUP

Le secteur 2AUp est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation mixte (habitat, activités, loisirs). Il est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AUp (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

Le secteur 2AUp est intégralement compris dans l'AVAP.

Dans le périmètre du PPRI, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi.** Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AUP

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Concernant la section 1, les règles applicables au secteur 2AUp sont les mêmes que les règles applicables au secteur 2AUh.

En outre, dans le périmètre du PPRI, des dispositions spécifiques interdisent d'autres occupations et utilisations du sol.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUp - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

2AUp - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

2AUp - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUp - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

2AUp - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

2AUp - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

2AUp - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 2AUp sont les mêmes que les règles applicables au secteur Up.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict », secteur agricole « classique » hors AVAP ;
- Le secteur Ap, secteur agricole « classique » mais compris dans l'AVAP.

Dans le périmètre du PPRI, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. **Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi.** Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les dispositions de la section 1 s'appliquent aux secteurs A et Ap.

En secteur Ap, les règles de l'AVAP s'appliquent également : si les règles de l'AVAP sont plus contraignantes que celles du PLU, ce sont elles qui prédominent.

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits les usages et affectations des sols, ainsi que les constructions et activités non mentionnés à l'article 2.

Dans le périmètre du PPRI, des dispositions spécifiques interdisent d'autres occupations et utilisations du sol.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides (cf. Dispositions générales). Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, après sinistre ou démolition, est autorisée (cf. article L111-15 du Code de l'Urbanisme et Dispositions générales).

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles soient liées à l'activité agricole ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

- 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et diversification de l'activité agricole).

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :

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

2. Commerce et activités de service :

- 2.1. Dans le cadre de changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions Générales.

3. Habitation :

- 2.1. Dans le cadre de changement de destination, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions générales.

3.2. L'extension des constructions d'habitation existantes et l'extension des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'habitation faisant l'objet d'une extension présente une emprise au sol initiale d'au moins 60 m² ;
- Que cette extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (20/09/2019) ou ne conduise pas à la création de plus de 30 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (20/09/2019), la norme à appliquer étant la plus favorable au pétitionnaire ;
- Que l'emprise au sol cumulée après extension n'excède pas 250 m² (habitation + extension).

3.3. La réhabilitation des habitations existantes.

4. Exploitation agricole et forestière :

- 4.1. Logement de fonction agricole : les constructions nouvelles, si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être implantées soit à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation, soit à moins de 50 mètres d'une construction à usage d'habitation faisant partie d'un groupement bâti d'au moins 5 logements.

- Qu'il n'existe qu'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole à la date de la demande du nouveau logement.

4.2. Exploitation agricole : les constructions et installations à vocation agro-touristique, dans une logique de diversification de l'activité agricole : gîtes ruraux (dans le bâti existant), aires naturelles de camping (dont les équipements liés), magasins de vente à la ferme...

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sauf mention distinguant les secteurs A et Ap au sein des différents articles, les dispositions de la section 2 s'appliquent à ces deux secteurs.

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

En secteur Ap

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

En secteurs A et Ap

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Disposition particulière :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- RN165 : 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- RD4, RD24 et RD783 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 25 mètres minimum pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- RD4a et RD77 : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 15 mètres minimum pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Autres Routes Départementales : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Dans les autres cas : 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Distance entre constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 10 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Des dépassements des reculs et des retraits définis aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
3. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement sans réduction de la marge de recul ou de retrait existante.
4. Des implantations différentes peuvent être imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements, ou encore pour les ouvrages de transport d'électricité.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.

En secteur Ap

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dispositions particulières concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

En secteur A

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire les murs en pierre des constructions.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Sur le volume principal de la construction, les toitures en pente :

- Présenteront une pente entre 30 et 45° ;
- Seront réalisées en ardoise (ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique) ou en chaume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Pour un pignon de plus de 5 mètres de large, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Aspect des clôtures sur rue :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur en pierres de pays ou d'un mur enduit. Il pourra être éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...) ;
- Soit d'un dispositif tel que grille, grillage, lisses (sans sous-bassement), éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales (avec éventuellement un talus).

Aspect des clôtures sur limites séparatives :

Les murs qui ne sont pas en pierre devront être enduits.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

A - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

A - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Les abords des bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à leur insertion paysagère.

A - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la section 3 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone A.

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux

normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectées, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

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

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

A - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict », secteur naturel « classique » hors AVAP ;
- Le secteur Np, secteur naturel « classique » mais compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nlp, secteur naturel en continuité de l'agglomération, dans lesquels peuvent être implantés des constructions ou installations d'intérêt public ou collectif ;
- Le secteur Nmp, couvrant le domaine public maritime et compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nsp, correspondant aux parties de la zone naturelle protégées au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables) et compris dans l'AVAP ;
- Le secteur Nt, au sein duquel l'hébergement léger de loisirs est autorisé sous certaines conditions. Ce secteur est subdivisé en plusieurs sous-secteurs :
 - Le sous-secteur Nt1, correspondant à un site d'hébergement insolite au sein duquel l'hébergement léger de loisirs est autorisé sous certaines conditions ;
 - Les sous-secteurs Ntp2 (compris dans l'AVAP) et Nt2 (hors AVAP), correspondant au site du Labyrinthe.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits les usages et affectations des sols, ainsi que les constructions et activités non mentionnés à l'article 2.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides (cf. Dispositions générales) et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, après sinistre ou démolition, est autorisée (cf. article L111-15 du Code de l'Urbanisme et Dispositions générales).

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone N (hors secteur Nsp)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

En secteurs Np, Nmp et Nsp

Dans la bande littorale de 100 mètres comme en-dehors de la bande littorale de 100 mètres, peuvent être autorisés dans les espaces et milieux du secteur Nsp :

2. La réalisation de travaux de conservation de ces espaces.

Complémentairement, dans la bande littorale de 100 mètres, peuvent seuls être autorisés :

3. Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En secteur Nsp

Les aménagements mentionnés aux points 4, 5 et 7 ci-après doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En-dehors de la bande littorale de 100 mètres, peuvent être implantés dans les espaces et milieux du secteur Nsp, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

4. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
5. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
6. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
7. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

En secteur Nmp

Les aménagements mentionnés au point 9 ci-après doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En-dehors de la bande littorale de 100 mètres, peuvent être implantés dans les espaces et milieux du secteur Nmp, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

9. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

N - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteurs N, Np, Nlp, Nt (sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ntp2)

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :

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

En secteur Nmp

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liés (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
3. Les aménagements, constructions ou installations dont l'utilisation et l'exploitation nécessite une localisation sur le DPM.

En secteurs N et Np

4. Commerce et activités de service :

- 4.1. Dans le cadre de changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions Générales.

5. Habitation :

- 5.1. Dans le cadre de changement de destination, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions générales.

5.2. L'extension des constructions d'habitation existantes et l'extension des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'habitation faisant l'objet d'une extension présente une emprise au sol initiale d'au moins 60 m² ;
- Que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Que cette extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (20/09/2019) ou ne conduise pas à la création de plus de 30 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (20/09/2019), la norme à appliquer étant la plus favorable au pétitionnaire ;
- Que l'emprise au sol cumulée après extension n'excède pas 250 m² (habitation + extension).

5.3. La réhabilitation des habitations existantes.

En secteur Nt (sous-secteur Nt1)

6. Commerce et activités de service :

6.1. L'hébergement touristique (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier), sous réserve :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- Qu'il s'agisse d'hébergement léger de loisirs ;
- Du caractère démontable des constructions ;
- De respecter les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

En secteur Nt (sous-secteurs Nt2 et Ntp2)

7. Exploitation agricole

8. Les installations liées à l'activité du Labyrinthe, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

9. Les constructions liées à l'activité du Labyrinthe, par changement de destination, création de construction ou extension de construction, sous réserve :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- De s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants ;
- De respecter les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sauf mention distinguant les différents secteurs au sein des différents articles, les dispositions de la section 2 s'appliquent à tous les secteurs.

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Np, Nlp, Nt (sous-secteur Ntp2), Nmp et Nsp

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En secteur Nt (sous-secteur Nt1)

A l'échelle du secteur Nt1, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 120 m².

En secteur Nt (sous-secteurs Nt2 et Ntp2)

A l'échelle des secteurs Nt2 et Ntp2 (pris comme un seul et même ensemble), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 200 m² (hors constructions liées à une destination d'exploitation agricole).

3.1.2. Hauteur des constructions

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Disposition particulière :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Exploitation agricole

Non réglementé.

Constructions à destination d'hébergement touristique

Au sein des secteurs Nt1, Nt2 et Ntp2, la hauteur maximale des constructions au sol ne peut excéder 4.00 m à l'égout.

Au sein du secteur Nt1, cette hauteur ne s'applique pas aux autres constructions, pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur maximale au regard de la topographie des lieux et de la typologie d'hébergement (de type cabanes perchées).

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- RN165 : 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- RD4, RD24 et RD783 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 25 mètres minimum pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- RD4a et RD77 : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 15 mètres minimum pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Autres Routes Départementales : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ;
- Dans les autres cas : 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Distance entre constructions sur une même propriété

Constructions à destination d'hébergement touristique

Au sein du secteur NI1, la distance maximale entre les constructions à destination d'hébergement touristique ne peut excéder 100 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux cabanes perchées, pour lesquelles il n'est pas fixé de distance maximale.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 10 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Des dépassements des reculs définis aux articles 3.2.1 et 3.2.2 sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
3. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul fixées (par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives), l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement sans réduction du recul existant, y compris dans le cas de constructions implantées dans la marge de recul.
4. Des implantations différentes peuvent être imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements, ou encore pour les ouvrages de transport d'électricité.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En secteurs Np, NI (sous-secteur NIp2), Nmp et Nsp

Règles générales :

Les règles de l'AVAP s'appliquent.

Dispositions particulières concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

En secteurs N et NI (sous-secteurs NI1 et NI2)

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire les murs en pierre des constructions.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Sur le volume principal de la construction, les toitures en pente :

- Présenteront une pente entre 30 et 45° ;
- Seront réalisées en ardoise (ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique) ou en chaume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et des clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre.

Aspect des clôtures sur rue :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur en pierres de pays ou d'un mur enduit. Il pourra être éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...) ;
- Soit d'un dispositif tel que grille, grillage, lisses (sans sous-bassement), éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales (avec éventuellement un talus).

Aspect des clôtures sur limites séparatives :

Les murs qui ne sont pas en pierre devront être enduits.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;

- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

N - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les haies et talus identifiés sur le zonage sont protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la section 3 s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone N.

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectées, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

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

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

N - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII : ANNEXES

LISTE DES ESPECES INTERDITES

La liste des espèces interdites se base sur les travaux du Conservatoire botanique national de Brest, en reprenant la *Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne* (juillet 2011).

Elle intègre non seulement les « espèces invasives avérées », mais aussi les « espèces invasives potentielles » et les « espèces à surveiller », suivant un principe de précaution.

Il est précisé que cette liste ne s'applique pas aux pratiques forestières en zones A et N (article L.101-3 du Code de l'Urbanisme).

ESPECES INVASIVES AVEREES

Espèces installées

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| ▪ <i>Egeria densa</i> | ▪ <i>Ludwigia uruguayensis</i> |
| ▪ <i>Ludwigia peploides</i> | ▪ <i>Myriophyllum aquaticum</i> |

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

- | | |
|---|--|
| ▪ <i>Baccharis halimifolia</i> | ▪ <i>Prunus laurocerasus</i> |
| ▪ <i>Bidens frondosa</i> | ▪ <i>Reynoutria japonica</i> |
| ▪ <i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i> | ▪ <i>Reynoutria sachalinensis / x bohemica</i> |
| ▪ <i>Cortaderia seloana</i> | ▪ <i>Rhododendron ponticum</i> |
| ▪ <i>Crassula helmsii</i> | ▪ <i>Senecio cineraria</i> |
| ▪ <i>Lagarosiphon major</i> | ▪ <i>Spartina alterniflora</i> |
| ▪ <i>Polygonum polystachyum</i> | |

Espèces émergentes (IAe)

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| ▪ <i>Allium triquetrum</i> | ▪ <i>Paspalum distichum</i> |
| ▪ <i>Impatiens glandulifera</i> | |

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

- *Cuscuta australis*

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| ▪ <i>Ailanthus altissima</i> | ▪ <i>Robinia pseudoacacia</i> |
| ▪ <i>Buddleja davidii</i> | |

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

- *Ambrosia artemisiifolia*

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| ▪ <i>Cotoneaster horizontalis</i> | ▪ <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> |
| ▪ <i>Cotoneaster simonsii</i> | ▪ <i>Lindernia dubia</i> |

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Anthemis maritima</i> ▪ <i>Azolla filiculoides</i> ▪ <i>Claytonia perfoliata.</i> ▪ <i>Cotula coronopifolia</i> ▪ <i>Elodea nuttallii</i> ▪ <i>Impatiens balfouri</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Impatiens parviflora</i> ▪ <i>Laurus nobilis</i> ▪ <i>Lemna minuta</i> ▪ <i>Lemna turionifera</i> ▪ <i>Petasites fragrans</i> ▪ <i>Petasites hybridus</i> ▪ <i>Senecio inaequidens</i> |
|---|---|

ESPECES A SURVEILLER

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

- *Heracleum mantegazzianum*

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bromus willdenowii</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Conyza floribunda</i> |
|---|--|

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Acer negundo</i> ▪ <i>Amaranthus albus</i> ▪ <i>Amaranthus deflexus</i> ▪ <i>Amaranthus hybridus</i> ▪ <i>Amaranthus retroflexus</i> ▪ <i>Artemisia verlotiorum</i> ▪ <i>Aster lanceolatus</i> ▪ <i>Aster novi-belgii</i> ▪ <i>Aster squamatus</i> ▪ <i>Aster x salignus</i> ▪ <i>Berteroa incana</i> ▪ <i>Bidens connata</i> ▪ <i>Chenopodium ambrosioides</i> ▪ <i>Conyza bonariensis</i> ▪ <i>Coronopus didymus.</i> ▪ <i>Crepis sancta</i> ▪ <i>Cyperus eragrostis</i> ▪ <i>Cyperus esculentus</i> ▪ <i>Datura stramonium</i> ▪ <i>Eichhornia crassipes</i> ▪ <i>Elaeagnus angustifolia</i> ▪ <i>Eragrostis pectinacea</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Erigeron annuus</i> ▪ <i>Galega officinalis</i> ▪ <i>Lycium barbarum</i> ▪ <i>Mahonia aquifolium</i> ▪ <i>Matricaria discoidea</i> ▪ <i>Miscanthus sinensis</i> ▪ <i>Oenothera biennis</i> ▪ <i>Oenothera erythrosepala</i> ▪ <i>Paspalum dilatatum</i> ▪ <i>Phytolacca americana</i> ▪ <i>Pistia stratiotes</i> ▪ <i>Rhus typhina</i> ▪ <i>Rosa rugosa</i> ▪ <i>Solidago canadensis</i> ▪ <i>Solidago gigantea</i> ▪ <i>Sorghum halepense</i> ▪ <i>Sporobolus indicus</i> ▪ <i>Symphoricarpos albus</i> ▪ <i>Tetragonia tetragonoides</i> |
|--|---|

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| ▪ <i>Berberis darwinii</i> | ▪ <i>Lathyrus latifolius</i> |
| ▪ <i>Conyza canadensis</i> | ▪ <i>Leycesteria formosa</i> |
| ▪ <i>Conyza sumatrensis</i> | ▪ <i>Lonicera japonica</i> |
| ▪ <i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> | ▪ <i>Panicum dichotomiflorum</i> |
| ▪ <i>Epilobium adenocaulon</i> | ▪ <i>Parthenocissus quinquefolia</i> |
| ▪ <i>Galinsoga parviflora</i> | ▪ <i>Setaria faberi</i> |
| ▪ <i>Galinsoga quadriradiata</i> | ▪ <i>Symphytum bulbosum</i> |

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| ▪ <i>Elodea canadensis</i> | ▪ <i>Juncus tenuis</i> |
|----------------------------|------------------------|

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le tableau ci-après répertorie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Pour chaque bâtiment, il précise sa localisation (lieu-dit), le type de zone dans lequel il se trouve, et sa référence cadastrale.

LOCALISATION (lieu-dit)

KERANGOSKER

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière : 2 620 m² (les 3 bâtiments sont sur la même unité foncière)

Emprises au sol des bâtiments identifiés :

1= 133 m²

2= 63 m²

3= 105 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : plus de 900 mètres

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiments en pierres, toitures en ardoises

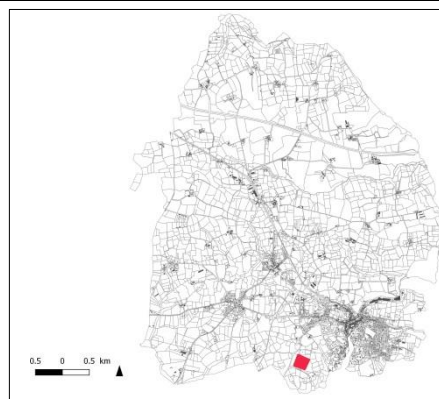
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant, accès mutualisé

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

KERBLAISE

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 727 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 258 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 550 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoise

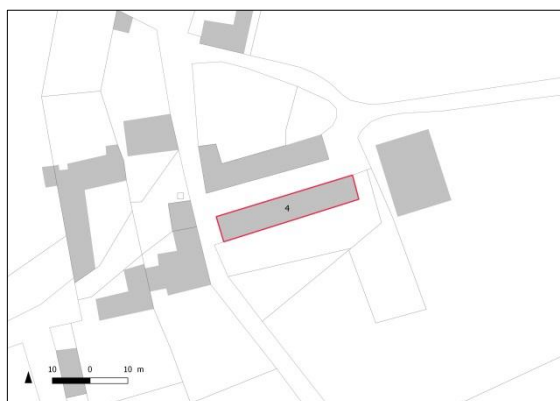
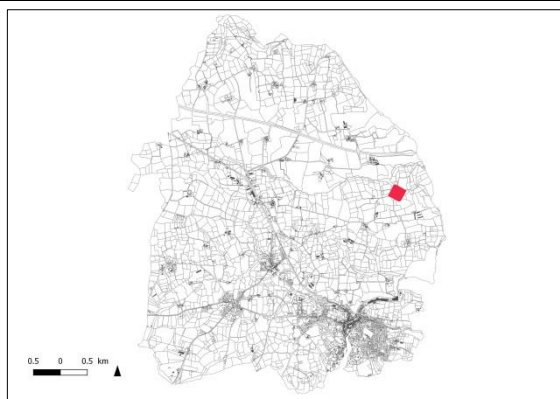
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

KERGAZUEL

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 2 260 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 68 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 150 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

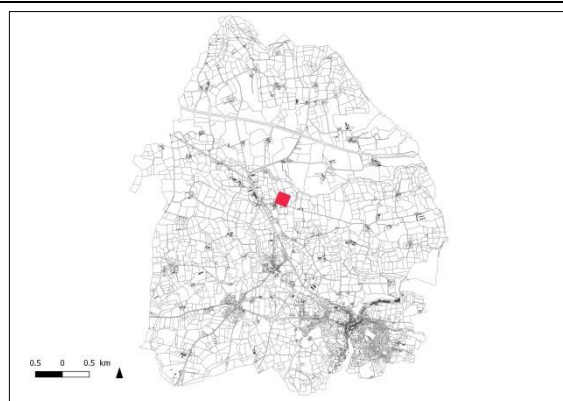
Type de bâtiment : Bâtiment en pierres et toitures en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

KERGOADIC BRAZ

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière : 2 664 m² (les 3 bâtiments sont sur la même unité foncière)

Emprise au sol des bâtiments identifiés :

6= 276 m²

7= 172 m²

8= 153 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche :

6= 415 m

7= 440 m

8= 475 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiments en pierres, toiture en ardoise

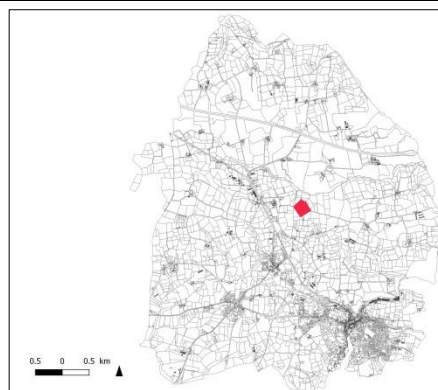
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 6



Bâtiment 14 à gauche, bâtiment 7



Bâtiment 8

LOCALISATION (lieu-dit)

KERGUILLTOU

DONNEES GENERALES

Superficie des unités foncières :

9= 2 190 m²10= 2 380 m²

Emprises au sol des bâtiments identifiés :

9= 197 m²10= 266 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : environ 450 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiments en pierres, toiture en tôles ou ardoises

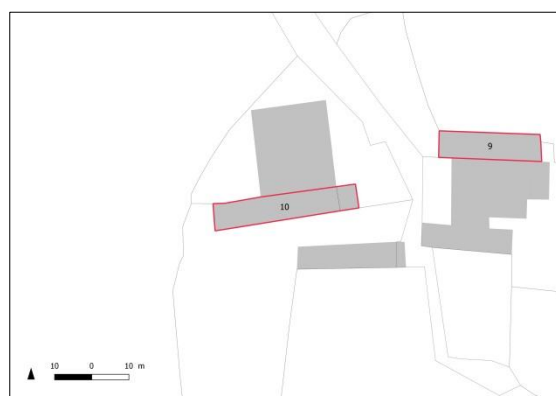
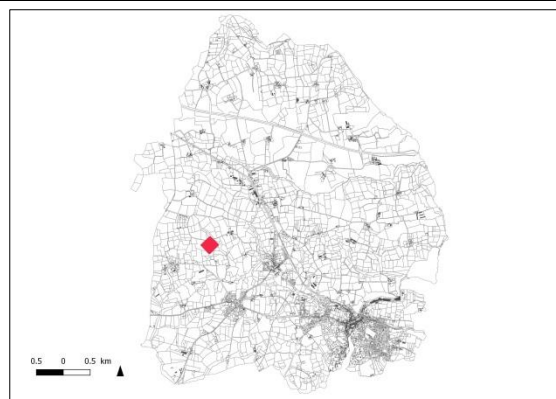
Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 9



Bâtiment 10 (partie ouest)



Bâtiment 10 (partie est)

LOCALISATION (lieu-dit)

KERNAOUR

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 933 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 172 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 665 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres taillées,
toiture en bac acier (couleur
ardoise)

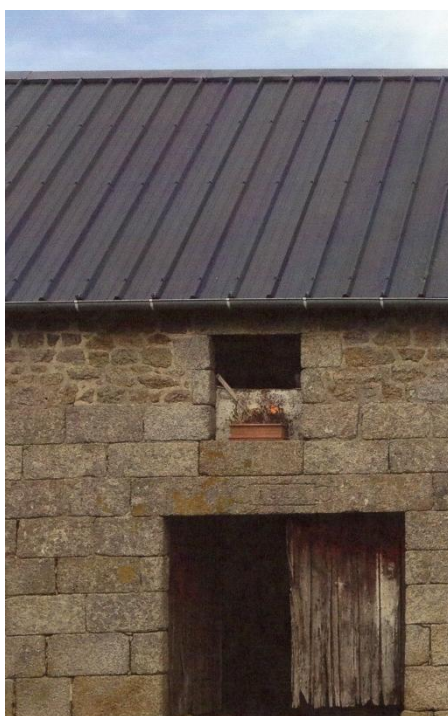
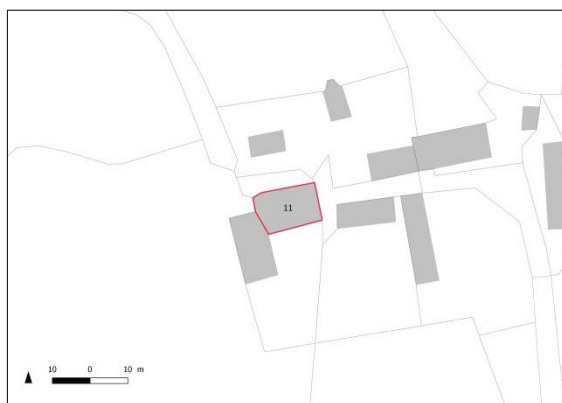
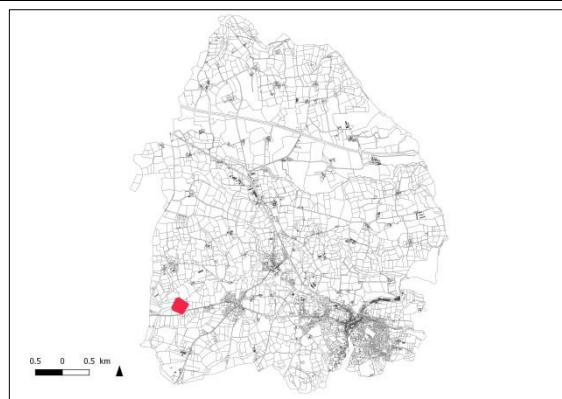
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et
de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un
assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

KERVAISE (ou KERVES)

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière : 2 569 m² (les 2 bâtiments sont sur la même unité foncière)

Emprise au sol du bâtiment identifié :

12= 111 m²

13= 138 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche :

12= 550 m

13= 530 m

Remarque : Absence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiments en pierres ; toiture en ardoise pour le 12 et toiture en bac acier pour le 13

Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures (même si peu apparent sur la photo du bâtiment 13 car elle a été prise de côté)

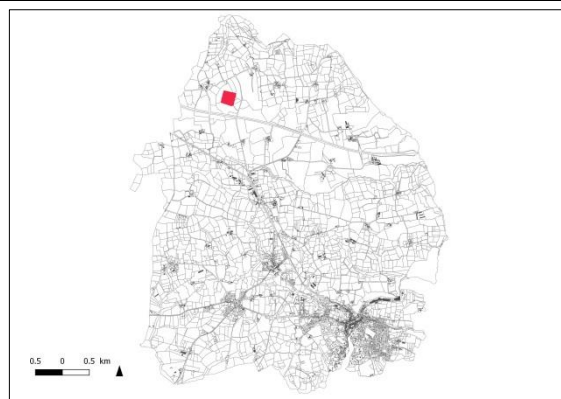
Remarques : Bâtiment situé à environ 300 mètres de la RN165 (nuisances sonores)

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 12



Bâtiment 13

LOCALISATION (lieu-dit)

LE BOURG NEUF

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 1 670 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 342 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 840 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoises

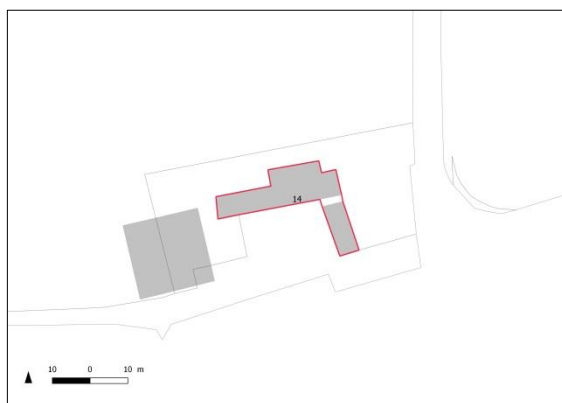
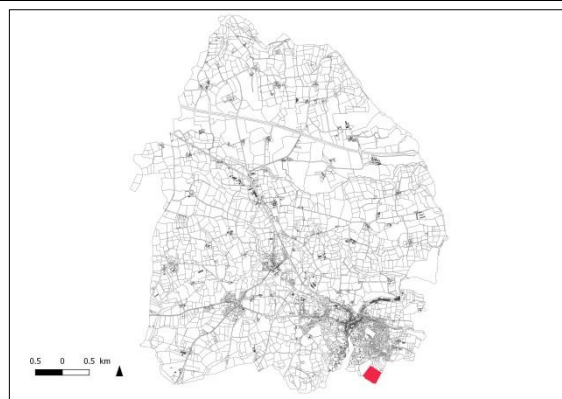
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

LE MOULIN NEUF

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 312 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 60 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : plus d'un kilomètre

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoises

Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et de la toiture

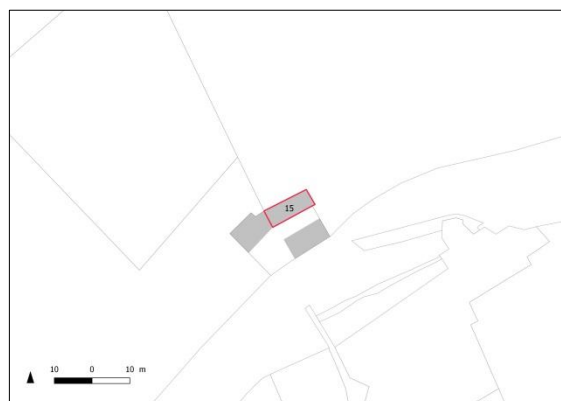
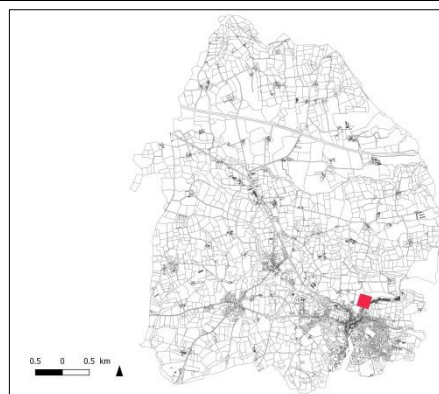
Remarques : Bâtiment situé entre le Bois d'Amour et l'Aven

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

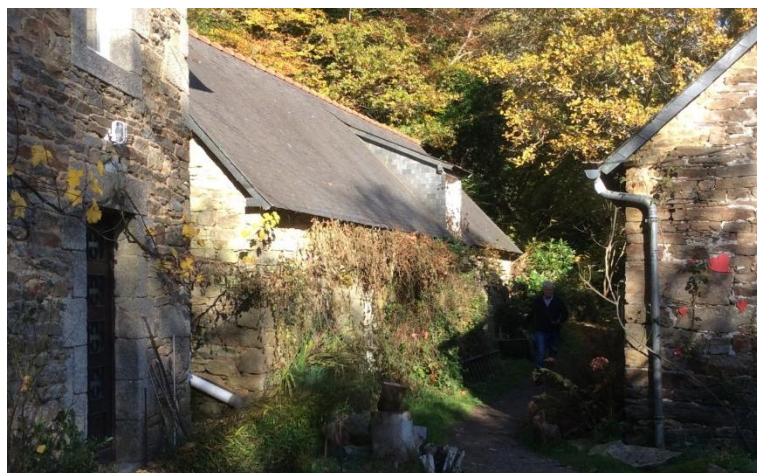
Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Le Moulin Neuf



Bâtiment 15

LOCALISATION (lieu-dit)

MANOIR DU PLESSIS

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 2 010 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 192 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 1 km

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoises

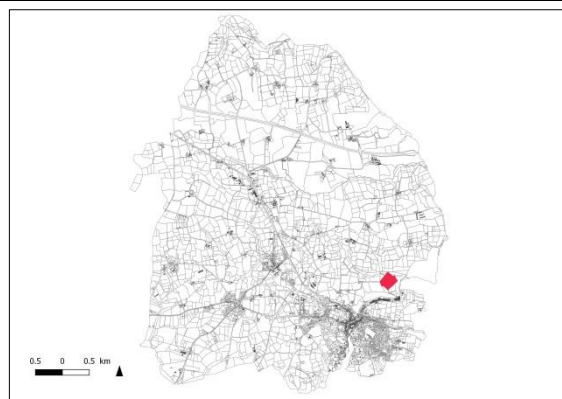
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

MOULIN RENE

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 1 640 m²Emprises au sol du bâtiment identifié : 160 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 830 m

Remarque : Absence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiments en pierres et toitures en ardoises

Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures

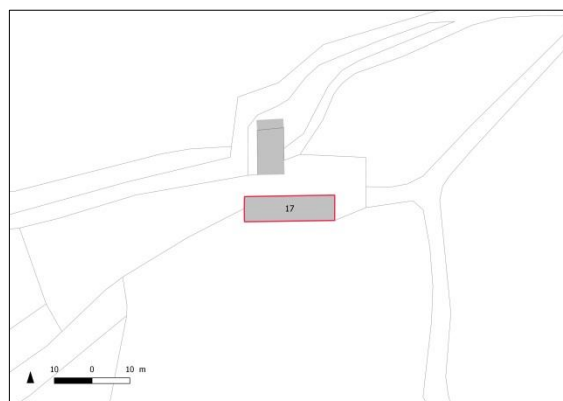
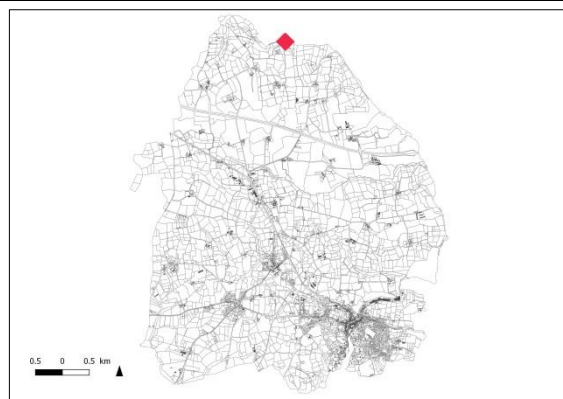
Remarques : Bâtiments situés à proximité de l'Aven

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

QUISTILLIO (ou QUISTILLIAU)

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 2 520 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 198 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 810 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoises

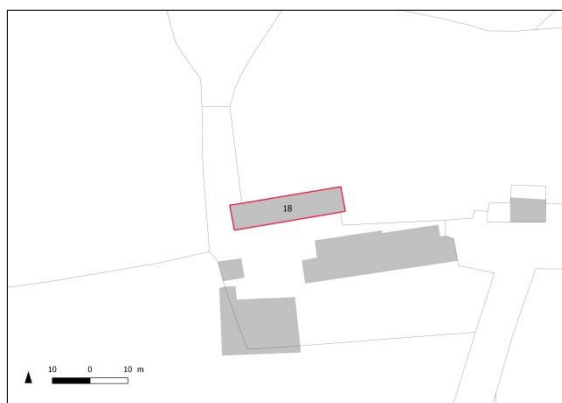
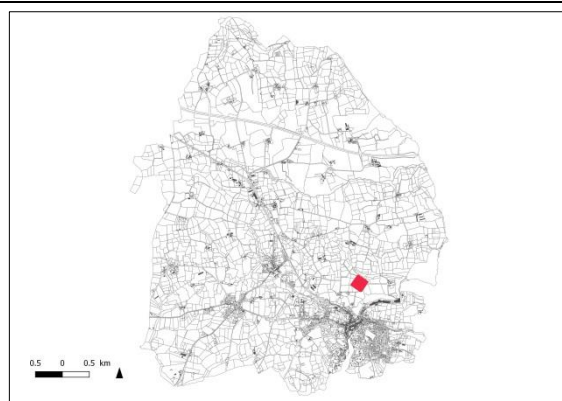
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Vue angle sud-ouest



Vue angle nord-ouest

LOCALISATION (lieu-dit)

GUERROUAT

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 2 729 m²

Emprises au sol des bâtiments identifiés :

19= 94 m²20=71 m²21=188 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche :

19= 255 m

20= 265 m

21= 285 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres ; toiture en ardoise pour le bâtiment 19, toiture en bac acier pour le bâtiment 20, toiture en tôle pour le bâtiment 21

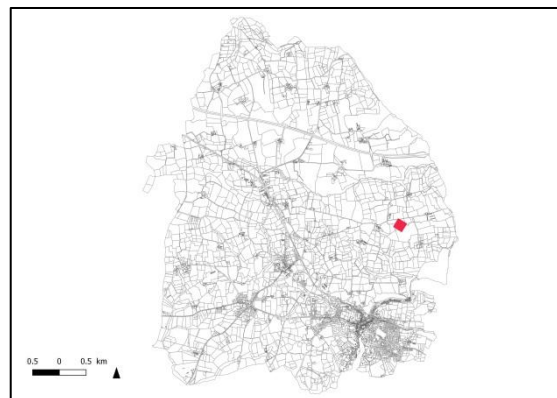
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et de la toiture pour les 3 bâtiments

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 19



Bâtiment 20



Bâtiment 21

LOCALISATION (lieu-dit)

KERGOANTEN

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière : 2 368 m² (les 2 bâtiments identifiés sont sur la même unité foncière)

Emprises au sol des bâtiments identifiés :

22= 207 m²

23= 60 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche :

22= 112 m

23= 160 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toitures en ardoises

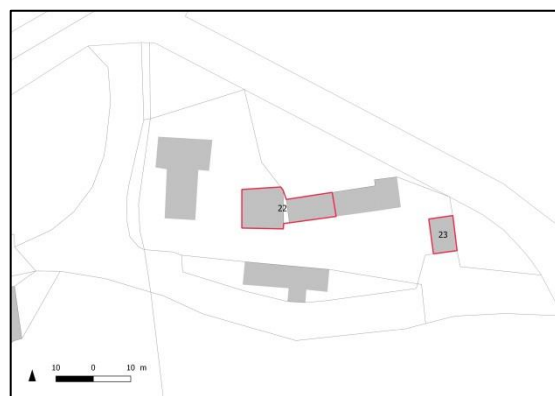
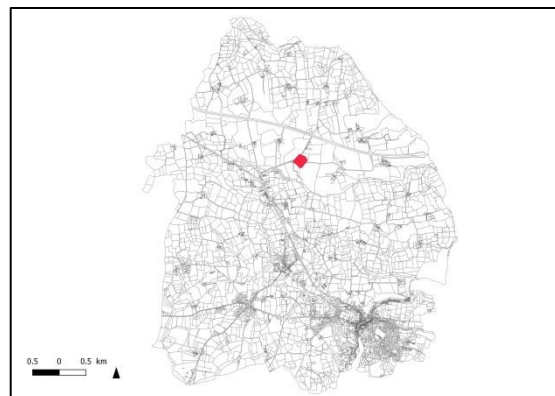
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et des toitures

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 22



Bâtiment 23

LOCALISATION (lieu-dit)

MOULIN DU HAUT BOIS

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière :

24= 830 m²25 et 26= 1 411 m² (les bâtiments 25 et 26 sont sur la même unité foncière)

Emprises au sol des bâtiments identifiés :

24= 243 m²25= 167 m²26= 54 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche :

24= 528 m

25= 513 m

26= 510 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres ; toiture en ardoise et tôles (bâtiment 25)

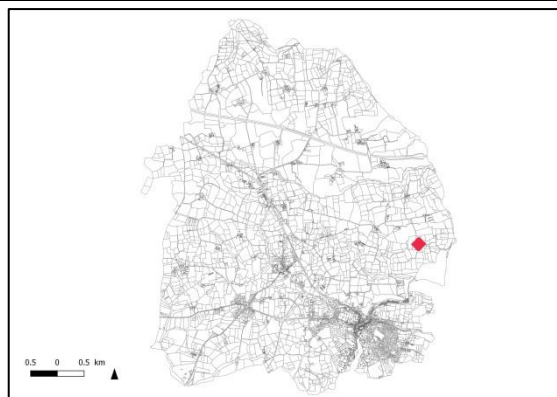
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible



Bâtiment 24



Bâtiment 25



Bâtiment 26